

BAB III

TINJAUAN UMUM HUKUM PERJANJIAN, KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut :
“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R.Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut sebagai berikut perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata.¹

Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut

¹R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 49.

Pasal 1313 KUHPerdara tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.²

R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.³

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dari undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.⁴

Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak,

²Purwahid Patrik. *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 46

³R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 1987, h. 1

⁴R. Setiawan, *Op. Cit*, h.49

dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁵

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁶

2.Unsur-unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, jika disimpulkan maka untuk perjanjian terdiri dari :

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

d. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai

⁵R.Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, h.9

⁶Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h.78

dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

- e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

3.Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian dalam perjanjian antara lain :

- a. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknyamaupunsyarat-syarat, dan bebas untuk menentukan

bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- 1) Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang
- 2) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁷

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas *Pacta Sun Servanda*

⁷ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok hukum perjanjian Beserta Perkembangannya. Liberty, Yogyakarta*, 1985. h, 20

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya. Dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.⁸

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi "Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji daripada untuk dirinya sendiri".

4.Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi undang-undang diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang

⁸*Ibid*, h. 19

tidak memenuhi syarat tak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku di antara mereka.

Apabila suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau perjanjian itu batal. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahny suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah menjadi karena :

- a) Paksaan (*dwang*)
- b) Kekhilafan (*dwaling*)
- c) Penipuan (*bedrog*)

b) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Artinya yang membuat perjanjian dan akan terikat oleh perjanjian itu, harus mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikul atas perbuatannya. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak berbuat dengan harta kekayaannya.

c) Suatu hal tertentu

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan adalah mengenai suatu obyek tertentu yang telah disepakati.

d) Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila sebab itu tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Karena perikatan menganut sistem terbuka, maka dalam pembuatan perjanjian dikenal asas kebebasan berkontrak. Hal ini dapat dijumpai dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Asas ini membebaskan orang untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.⁹

⁹ Purwahid Patik. *Asas-asas Itikat Baik dan Kepatutuan dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986, h. 3.

B. Tinjauan Umum tentang Kredit

a) Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu "*Credere*" yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu dasar kredit ialah kepercayaan. Dengan demikian seseorang yang telah memperoleh kredit pada dasarnya telah memperoleh kepercayaan.

Dalam praktek sehari-hari pengertian kredit berkembang lebih luas, antara lain kredit adalah kemampuan melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran yang akan dilakukan dan ditanggguhka pada suatu jangka waktu yang telah disepakati.¹⁰

Sedangkan menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka (11), pengertian kredit adalah :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari ketentuan di atas diketahui bahwa istilah kredit memiliki arti yang khusus, yaitu meminjamkan "uang". Undang-undang Perbankan menunjuk "perjanjian pinjam meminjam" sebagai acuan dari perjanjian kredit.

Perjanjian pinjam meminjam itu diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754. Pasal 1754 KUH Perdata mengatakan bahwa :

Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak

¹⁰Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersil*, Yogyakarta, BPFE, 1996

yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian pinjam meminjam menurut KUH Perdata juga mengandung makna yang luas, yaitu objeknya adalah benda yang menghabis jika dipakai (*verbruiklening*), termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik uang yang dipinjam dan di kemudian hari dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan.¹¹

b) Perjanjian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi "*Credere*" yang artinya percaya. Kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikatan, yaitu seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Elemen dari kredit adalah adanya dua pihak, kesepakatan pinjam meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu. Pengertian di atas menunjukkan bahwa kredit mempunyai arti yang luas, yang mempunyai objek benda.¹²

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipal) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipal, maka perjanjian jaminan adalah aksesornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Artiriel ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh "penyerahan" uang oleh bank kepada nasabah.¹³

¹¹Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1991, h.138.

¹²*Ibid*, h. 137

¹³*Ibid*, h.111

c) Unsur-unsur Kredit

Dalam suatu kredit yang diberikan atas dasar kepercayaan itu terdapat unsur-unsur kredit, yaitu :

- a. Kepercayaan Adalah suatu keyakinan pemberi kredit bahwa prestasi (uang, jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali di masa tertentu yang akan datang.
- b. Waktu Adalah bahwa antara pemberian prestasi dan pengembaliannya dibatasi oleh suatu masa atau waktu tertentu. Dalam unsur waktu terkandung pengertian tentang nilai uang, bahwa uang sekarang lebih bernilai dari uang di masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, Adalah pemberian kredit dengan memberikan suatu tingkatan risiko, dimasa-masa tenggang adalah masa yang abstrak. Risiko timbul bagi pemberi karena uang atau jasa atau barang yang berupa prestasi telah lepas kepada orang lain.
- d. Prestasi, Adalah yang diberikan, yaitu suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa atau uang. Dalam perkembangan perkreditan di alam modern ini maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.¹⁴

Semua ketentuan di atas seperti terdapat di dalam penjelasan Undang-undang No.10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (1), bahwa untuk memperoleh keyakinan terhadap seorang debitur, sebelum memberikan kredit, bank harus

¹⁴M.Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Jakarta, Bina aksara, 1995,h, 3-4

melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

d) Bentuk Perjanjian Kredit

Sesuai dengan penjelasan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (2), bahwa pemberian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit, tetapi pada prakteknya bentuk perjanjian kredit dibuat secara baku. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya mempergunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*).

Perjanjian baku adalah perjanjian yang materinya ditentukan terlebih dahulu secara sepihak oleh kreditur (bank) dengan syarat-syarat yang dibakukan dan ditawarkan kepada masyarakat untuk digunakan secara masal atau individual. Jika debitur telah membubuhkan tanda tangannya di atas formulir perjanjian baku, berarti debitur tersebut sudah menyetujui isi perjanjian.

Perjanjian baku ini memiliki karakter sebagai berikut :

- a. Ditentukan sepihak
- b. Berbentuk formulir
- c. Mengandung syarat eksonerasi, yaitu syarat dari pihak kreditur untuk mengelakkan dirinya dari tanggung jawab yang seharusnya menjadi kewajibannya.
- d. Dicetak dengan huruf kecil

- e. Disodorkan kepada konsumen sebagai "*take it or leave it contract*".¹⁵

e) Fungsi Kredit

Fungsi kredit perbankan di dalam perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :

- a. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) uang Bagi para pemilik uang/modal dapat menyimpannya pada lembaga keuangan bank dalam bentuk tabungan, deposito ataupun giro dimana uang tersebut diberikan sebagai pinjaman bagi perusahaan-perusahaan.
- b. Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang Kreditt yang ditarik dari rekening giro dapat meningkatkan peredaran uang giral, disamping itu kredit yang ditarik secara tunai dapat meningkatkan peredaran uang kertas, sehingga lalu lintas uang dapat berkembang.
- c. Kredit akan meningkatkan daya guna suatu barang Dengan kredit para pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi bahan jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi berguna.
- d. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, dimana terjadi lajuperekonomian yang sangat tinggi, maka untuk menegakkannya dapat dilakukan/dilaksanakan kebijaksanaan uang ketat. Dalam melaksanakan kebijaksanaan uang ketat diberikan kredit secara selektif dan terarah guna melindungi usaha yang bersifat nonspekulatif.
- e. Kredit dapat menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat Kekurang-

¹⁵Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm.146-147

mampuan dibidang permodalan dapat menjadi penghambat dalam menjalankan usaha. Kredit dari bank akan dapat mengatasi permasalahan tersebut, sehingga para pengusaha dapat meningkatkan usahanya.

- f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan Dengan kredit para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek baru. Dengan adanya proyek baru maka akan dibutuhkan tambahan tenaga kerja dan tenaga kerja tersebut akan memperoleh pendapatan.
- g. Kredit sebagai alat bantu meningkatkan ekonomi internasional negara-negara yang telah maju mempunyai cadangan devisa dan tabungan yang tinggi, dapat memberikan bantuan kredit pada negara-negara yang sedang berkembang untuk membangun. Dengan adanya bantuan seperti ini akanmempererat hubungan ekonomi antar negara yang bersangkutan dan jugaakan meningkatkan hubungan internasional antar negara tersebut.¹⁶

f)Jenis-jenis Kredit

Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari kriteria lembaga pemberi-penerima kredit, jangka waktu serta penggunaan kredit kelengkapan dokumen perdagangan atau dari berbagai kriteria lain.¹⁷

- a. Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut strukturpelaksanaan kredit di Indonesia, maka kredit terdiri dari :

- 1) Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau

¹⁶Zainal Asikin, *Op.Cit*, h.232-233

¹⁷*Ibid*, h.234-235

konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah, atau bank swasta kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.

- 2) Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
- 3) Kredit langsung, yaitu kredit yang diberikan Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah maupun semi pemerintah

b. Dari segi tujuan penggunaan, jenis kredit dapat diberikan menjadi :

- 1) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah maupun swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari
- 2) Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan modal tetap. Sedangkan kredit eksploitasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang.

c. Dari segi jangka waktunya, kredit dibedakan menjadi :

- 1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit

penjualan, kredit pembelian dan kredit wesel.

- 2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
- 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan) dan pendirian proyek baru.

g) Dasar-dasar Pemberian Kredit

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, maka dikenal adanya prinsi "5C", yaitu :

- a. *Character*, merupakan suatu dasar pemberian kredit atas dasar kepercayaan, yaitu kepercayaan dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai modal, watak ataupun sifat-sifat pribadi yang positif dan mempunyai rasa tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya.
- b. *Capacity*, merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang akan dilakukannya, yang dibiayai dengan kredit dari bank. Sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang yang tepat.
- c. *Capital* merupakan jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Kemampuan *capital* ini antara lain dicerminkan dalam bentuk kewajiban untuk menyelenggarakan *self financing* sampai

jumlah tertentu dan sebaliknya harus lebih besar dari kredit yang akan diminta kepada perbankan.

- d. *Collateral* merupakan barang-barang jaminan yang akan diserahkan oleh peminjam atau debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Manfaat *collateral* yaitu sebagai alat pengaman apabila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut gagal atau sebab-sebab lain dimana debitur tidak mampu melunasi kreditnya dari kegiatan usahanya.
- e. *Condition of Economy*, adalah situasi dan kondisi sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

C. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

1. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

Dengan bertambahnya meningkatnya pembangunan nasional maka diperlukan peraturan di bidang hukum pembebanan agunan yang lebih kuat dan mampu memberi kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Harapan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang lengkap mengenai pengikatan agunan (Hak Tanggungan) telah ada sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Harapan tersebut baru terlaksana pada tahun 1996, setelah lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dengan adanya ketentuan tersebut maka ketentuan hipotik yang mengenai hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi kecuali ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku. Dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.¹⁸

a. Pengertian Hak Tanggungan

UUHT memberikan definisi atau pengertian Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) sebagai berikut : Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur pokok Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA, objek-

¹⁸Boedi Harsono, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Tanah serta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Bersama Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah Angkatan III, Jakarta, 18-19 Juli 1996), h.1

objek Hak Tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan Pasal 4 ayat
- 4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah) baik merupakan milik pemegang hak atas tanah tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada di kemudian hari. Pengertian "yang baru akan ada" adalah benda-benda yang pada dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.

5) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu Menurut Pasal 3 ayat (1)

UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

- a) Utang yang telah ada
- b) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- c) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana "utang, yang baru akan ada" sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitur.

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3

ayat (2) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Jadi undang-undang memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

- 6) Hak tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

b. Sifat-sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

- 1) Hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1) Artinya bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka seorang kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.
- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2) Artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang

dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunas.

- 3) Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (Pasal 7) Sifat *droit de suite* disebut juga *zaaksgesvolg* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Contoh obyek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual dan menjadi milik pihak lain, maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji meskipun tanah dan bangunan telah beralih dari milik debitur menjadimilik pihak lain. Sifat *droit de suite* berasal dari perwujudan Pasal 7 yang menegaskan Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.
- 4) Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir* Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya Hak Tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Dengan kata lain kelahiran dan adanya Hak Tanggungan ditentukan oleh piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus otomatis kalau perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau

perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang hapus yang disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya utang atau sebab lain. Sifat ikutan (*accessoir*) Hak Tanggungan ini memberikan konsekuensi dalam hal piutang beralih kepada kreditur lain maka Hak Tanggungan yang menjaminnnya demi hukum ikut beralih kepada kreditur baru tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tidak memerlukan akta PPAT tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

5) Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada.

Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat 1 UUHT yaitu :

- a) Utang yang telah ada artinya besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Besarnya utang yang ada dalam perjanjian kredit biasanya merupakan jumlah maksimum atau plafond.
- b) Utang yang akan ada telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu. Utang ini merupakan utang yang akan ada karena terjadinya dimasa akan datang tetapi jumlahnya sudah bisa ditentukan sesuai komitmen kreditur untuk membayar Bank Garansi akibat debitur

tidak memenuhi kewajiban kepada penerima Bank Garansi.

- c) Utang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.
- 6) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang Pasal 3 ayat 2 UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan pasal ini maka pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan untuk :
- a) Satu atau lebih kreditur yang memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan perjanjian masing-masing secara bilateral antara kreditur-kreditur dengan debitur.
 - b) Beberapa kreditur secara bersama-sama memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian.
- 7) Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja Asas ini sebagai perwujudan dari sistem hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal. Dengan asas pemisahan horisontal ini maka dalam kaitan dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dianggap bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda- benda yang

ada di atas tanah tersebut.

- 8) Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda diatasnya dan dibawah tanah. Meskipun hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horisontal namun tidak berlaku mutlak. Untuk memenuhi perkembangan dan kebutuhan masyarakat pembebanan Hak Tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan di bawah permukaan tanah. Bangunan atau tanaman tersebut boleh ada pada saat pembebanan Hak Tanggungan atau yang akan ada di kemudian hari.
- 9) Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan Sifat ini sesuai tujuan Hak Tanggungan yaitu untuk menjamin pelunasan utang apabila si berutang atau debitur cidera janji dengan mengambil dari hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini juga untuk melindungi kepentingan debitur dari tindakan sewenang-wenang kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.
- 10) Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah Pasal 6 UUHT dan penjelasan

yang menegaskan *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan kantor lelang negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan. Hanya pemegang Hak Tanggungan pertama yang mempunyai hak Parate Eksekusi bila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Penjualan benda jaminan yang dilakukan langsung oleh kreditur dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat pengadilan disebut Parate Eksekusi. Sifat Hak Tanggungan yang memberikan hak Preferent dan memberikan kemudahan dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi adalah sifat-sifat yang kuat dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang disukai di lingkungan perbankan/kreditur.

- 11) Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas Sifat spesialisitas atau disebut juga pertelaan adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah misalnya hak atas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, tanggal

penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya dan lain sebagainya. Jadi dalam akta Hak Tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan mengadopsi sifat *specialiteit* yang tercantum dalam Pasal 11 ayat 1 huruf e UUHT yang menentukan "Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan adalah uraian mengenai sertifikat hak atas tanah seperti disebutkan diatas". Sifat publisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada.

12) Obyek Hak Tanggungan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Pada dasarnya Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah saja. Hak Tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai Undang-undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 ayat 1 UUHT). Selain hak- hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindatanganan dapat juga dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat 2 UUHT). Pembebanan

Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat 3 UUHT).

c. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak ini dapat dialihkan namun karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir* maka beralihnya Hak Tanggungan tidak dapat terlepas dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang. Menurut hukum beralihnya perjanjian kredit dapat dilakukan secara *cessie*, subrogasi, pewarisan, novasi atau pengambilalihan atau penggabungan perusahaan yang mengakibatkan beralihnya piutang tersebut.

Dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi pihak ketiga maka peralihan Hak Tanggungan wajib didaftarkan sehingga berlaku bagi pihak ketiga sejak tanggal didaftarkannya kepada Kantor Pertanahan setempat. Disebabkan beralihnya Hak Tanggungan tersebut karena hukum, hal ini tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT melainkan cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

d. Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut :

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
(konsekuensi sifat *accessoirnya*)
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Apabila karena suatu hal sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas (Pasal 22 ayat (4) UUHT). Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar (Pasal 22 ayat (5) UUHT).

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara preferen. Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak

atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Dalam hal perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah dibutuhkan surat persetujuan kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.