

**PEMBERIAN KREDIT PADA PT BANK PERKREDITAN RAKYAT EKA  
PRASETYA DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Perkuliahan Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum**

**O L E H :**

**NELLY ASTUTI PANGARIBUAN**

**NIM : 08.840.0016  
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2012**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## ABSTRAKSI

### PEMBERIAN KREDIT PADA PT BANK PERKREDITAN RAKYAT EKA PRASETYA DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

OLEH  
NELLY ASTUTI PANGARIBUAN  
NPM 08.840.0016  
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan skripsi ini akan menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pemberian kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya dengan mengkaitkannya kepada keberadaan hak jaminan, yang dalam hal ini lebih dikhususkan kepada jaminan sertifikat hak atas tanah.

Permasalahan yang diajukan adalah bagaimana prosedur pemberian kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya dengan jaminan sertifikat hak atas tanah dan bagaimana pelaksanaan pengikatan sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya.

Untuk membahas permasalahan tersebut, maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya.

Hasil penelitian menjelaskan kekuatan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan adalah sebagai suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pelaksanaan pemberian kredit kepada debitur di mana perbuatan-perbuatan di atas dilakukan untuk menjaga keselamatan bank sebagai kreditur apabila terjadi kelalaian pemenuhan prestasi oleh si debitur. Pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)28/8/24

## KATA PENGANTAR

Puji syukur, kita sampaikan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan kebaikan kasih-Nya, sehingga saya sebagai penulis sekaligus sebagai mahasiswa tingkat akhir Universitas Medan Area dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah berupa skripsi.

Skripsi ini berjudul “PEMBERIAN KREDIT PADA PT BANK PERKREDITAN RAKYAT EKA PRASETYA DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH”.

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Perdata dalam program pendidikan S-1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam menyelesaikan tulisan ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak. Maka, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada para pihak tersebut, terutama kepada:

1. Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, S.H.,M.H., selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Elvi Zahara Lubis, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I Penulis.
4. Bapak Isnaini, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
5. Bapak Madi Simbolon, S.E., M.M., selaku Direktur Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya Kantor Pusat Medan, tempat di mana penelitian dilakukan penulis.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

6. Bapak Marulak Situmorang, S.E., selaku ~~Manajer~~ ~~Manajer~~ ~~Manajer~~ Direktur Operasional serta seluruh staf PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya Kantor Pusat Medan, tempat di mana penelitian dilakukan penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta semua staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Rekan-rekan se-almamater.
9. Teristimewa saya sampaikan terima kasih kepada orangtuaku tersayang: bapakku Alm. Mindar Pangaribuan dan mamaku Almh. Chamdjuriah Simanjuntak, yang telah menginspirasi dengan semangat untuk tetap berjuang menjalani hidup.
10. Teristimewa saya sampaikan terima kasih kepada Bapak Syamsul Effendi, B.Sc., dan Abangnda Alifuddin Panggabean yang sangat mendukung dan memotivasi saya untuk melanjutkan studi ke jenjang perguruan tinggi.
11. Teristimewa saya sampaikan terima kasih buat adikku tersayang Kaisar Hasudungan Pangaribuan dan keponakanku Jeremia Sijabat dan Jessica, yang telah memberikan dukungan semangat untuk tidak pantang menyerah.

Semoga keberhasilan penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area adalah kebahagiaan kita bersama. Dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.

Lubuk Pakam, Mei 2012

Penulis,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Nelly Astuti Pangaribuan

-----  
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang  
-----

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iv</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	7
B. Alasan Pemilihan Judul .....	9
C. Permasalahan .....	12
D. Hipotesa .....	12
E. Tujuan Penulisan .....	15
F. Metode Pengumpulan Data .....	16
G. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN</b> ...	<b>19</b>
A. Pengertian pada Umumnya dan Syarat Sahnya Perjanjian .....	19
B. Pengertian Kredit Perbankan .....	24
C. Fungsi Pemberian Kredit .....	28
D. Pengertian Perjanjian Kredit .....	32
E. Jenis-Jenis dan Isi Perjanjian Kredit .....	33
F. Fungsi Perjanjian Kredit .....	36
<b>BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH     SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN</b> .....	<b>37</b>
A. Pengertian Hukum Jaminan .....	37
B. Pengertian Jaminan Kredit Perbankan .....	39
C. Fungsi Jaminan Kredit Perbankan .....	41
D. Jenis-Jenis Jaminan Kredit Perbankan .....	43
E. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit .....	45
F. Ketentuan Hak Tanggungan bagi Perbankan .....	50

<b>BAB IV. PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN PADA PT BPR EKA PRASETYA DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH</b> .....	55
<b>A. Sejarah Berdirinya PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya</b> .....	55
<b>B. Struktur Organisasi</b> .....	57
<b>C. Jenis-Jenis Kredit</b> .....	65
<b>D. Tahap-Tahap Pemberian Kredit</b> .....	68
<b>E. Pengikatan Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Obyek Jaminan Kredit</b> .....	75
<b>F. Jika Debitur Wanprestasi</b> .....	83
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	86
<b>A. Kesimpulan</b> .....	86
<b>B. Saran</b> .....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.

Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional (bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bunga), telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Sejalan dengan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank sebagai penyalur dana masyarakat yang telah dihimpunnya ke dalam bidang-bidang yang produktif. Bidang-bidang produktif inilah yang antara lain merupakan unit-unit yang digerakkan oleh masyarakat, baik pengusaha kecil, menengah, maupun besar. Bank dapat menjadi pihak kreditur bagi masyarakat yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

menerima bantuan kreditnya. Bentuk dan besarnya kredit yang diberikan sangatlah

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)28/8/24

beraneka ragam sesuai kesepakatan pihak bank dengan pihak debitur. Dalam hal penyalurannya, dana kredit yang disalurkan bank pemerintah maupun bank non-pemerintah, didasarkan pada perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati oleh kedua pihak.

Selanjutnya, dalam kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang (*borgtocht*) sehingga merupakan jaminan perorangan.

Penanggungan utang adalah suatu persetujuan yang dibuat oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan pihak pemberi pinjaman dengan mengikatkan dirinya (sebagai penjamin atau penanggung) guna memenuhi perikatan pihak peminjam bila pihak peminjam wanprestasi terhadap pihak pemberi pinjaman (Pasal 1820 KUH Perdata).<sup>1</sup>

Jaminan perseorangan (penanggungan utang) dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*). Dalam *borgtocht*, pemberi jaminannya pihak ketiga secara perseorangan, sebaliknya pada *corporate guarantee*, pemberi jaminannya badan usaha yang berbadan hukum.

Garansi bank diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin wanprestasi.

Bila jaminan kredit yang diserahkan kepada bank bersifat jaminan perorangan berupa penanggungan utang atau *borgtocht*, perlu diteliti keabsahannya dari segi pembuatannya sebagai suatu perjanjian. KUH Perdata menetapkan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian penanggungan utang, yaitu sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Selain itu, perlu pula dirujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahya suatu perjanjian.

Adapun hak jaminan perseorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Kata “lebih baik” di sini adalah lebih baik daripada kreditur yang tidak mempunyai hak jaminan. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur tanggung-menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai *borg*.

Jaminan kebendaan dapat dibedakan atas jaminan kebendaan atas benda bergerak, seperti : gadai dan fidusia, serta jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak, seperti : jaminan yang dibebankan atas tanah (dan disebut dengan hak tanggungan), hipotek pada kapal laut yang berukuran 20 m<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik) atau lebih.

Badan usaha umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam

untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai obyek jaminan utang pihak

peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai oleh badan usaha tersebut sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikannya. Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana biasa terjadi di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan utang yang baik dan berharga.

Sehubungan dengan fungsi jaminan kredit ataupun jaminan utang, pemahaman tentang hukum jaminan sebagaimana yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sangat diperlukan agar pihak-pihak yang berkaitan dengan penyerahan jaminan kredit dapat mengamankan kepentingannya, antara lain bagi bank sebagai pihak pemberi kredit untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Selain itu, fungsi jaminan kredit berupa jaminan kebendaan adalah untuk menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan dirinya sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

Kegunaan lain jaminan kebendaan itu adalah untuk memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali

sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkannya.

Peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan hukum jaminan yang dikodifikasikan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang), sedangkan yang berupa undang-undang, misalnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UU No. 4 Tahun 1996), dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (untuk selanjutnya disebut UU No. 42 Tahun 1999).

Mengenai lembaga jaminan, dalam Pasal 1131 KUH Perdata ditentukan : “ Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi hak tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Kemudian dalam Pasal 1132 KUH Perdata ditentukan: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

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.

UU No. 4 Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan untuk mengikat tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cidera janji (*wanprestasi*). Bila kredit yang diterima pihak peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut.

Penjelasan Umum atas Undang-Undang Hak Tanggungan angka 4 menyatakan: Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Dengan demikian, jaminan kebendaan dimaksudkan untuk memberikan

kepastian hukum, baik kepada kreditur maupun kepada

debitur. Bagi kreditur, dengan diikatnya suatu utang dengan jaminan kebendaan, hal itu akan memberikan kepastian hukum jaminan pelunasan utang debitur seandainya debiturnya wanprestasi atau dinyatakan pailit. Jaminan kebendaan akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan dan lembaga keuangan lainnya atau perseorangan bahwa utang debitur (piutang kreditur) beserta dengan bunganya akan tetap kembali dengan cara menguangkan jaminan kebendaan utang yang bersangkutan.

#### A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi penulis ini berjudul “Pemberian Kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya dengan Jaminan Sertifikat Hak atas Tanah”. Agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda atas judul yang diajukan, maka penulis memberikan pengertian atas judul yang diajukan tersebut, yaitu :

1. Pemberian (berasal dari kata dasar “beri”) adalah menyerahkan sesuatu benda atau apa saja yang diberikan.<sup>2</sup>
2. 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.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Eka Yani Arfina, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Tiga Dua, Surabaya

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang  
PERBANKAN  
UNIVERSITAS MEDAN AREA Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

3. Pemberian Kredit adalah salah satu kegiatan usaha yang sah bagi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.<sup>4</sup> Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya, menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Pemberian kredit merupakan pemberian pinjaman uang oleh bank kepada anggota masyarakat yang umumnya disertai dengan penyerahan jaminan kredit oleh debitur (peminjam).
4. Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya merupakan lokasi di mana penelitian ini akan dilakukan.
5. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>5</sup> Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>6</sup>
6. Sertifikat Tanah adalah surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> **ibid**, Pasal 6 huruf b dan Pasal 13 huruf b

<sup>5</sup> **Hartono Hadisaputro**, *Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, halaman 50

<sup>6</sup> **Rahmadi Usman**, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. halaman 66

<sup>7</sup> **Sudawono**, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007

7. Dengan Jaminan Sertifikat Hak atas Tanah merupakan salah satu bentuk penjaminan atas sejumlah uang yang dipinjam, baik oleh perorangan maupun badan usaha, dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jaminan utang kepada si pemberi pinjaman. Tanah yang diajukan oleh calon debitur sebagai jaminan kredit dalam rangka permohonan kreditnya, terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah tersebut dinilai antara lain dari ketentuan-ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya seperti PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997.<sup>8</sup>

#### **B. Alasan Pemilihan Judul**

Dalam praktik pemberian kredit perbankan, umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam.

Dalam perspektif perbankan, istilah “jaminan” dibedakan dengan istilah “agunan”. Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menyatakan sebagai berikut: “Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

7. Dengan Jaminan Sertifikat Hak atas Tanah merupakan salah satu bentuk penjaminan atas sejumlah uang yang dipinjam, baik oleh perorangan maupun badan usaha, dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jaminan utang kepada si pemberi pinjaman. Tanah yang diajukan oleh calon debitur sebagai jaminan kredit dalam rangka permohonan kreditnya, terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah tersebut dinilai antara lain dari ketentuan-ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya seperti PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997.<sup>8</sup>

#### **B. Alasan Pemilihan Judul**

Dalam praktik pemberian kredit perbankan, umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam.

Dalam perspektif perbankan, istilah “jaminan” dibedakan dengan istilah “agunan”. Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menyatakan sebagai berikut: “Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. “

Adapun istilah “agunan”, ketentuan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diartikan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan tersebut di atas, maka bank perlu melakukan penilaian terhadap jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh peminjam sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikannya. Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan utang yang baik dan berharga.

Dalam pemberian kredit, selain dibuat perjanjian kreditnya, hendaknya diikuti pula dengan pembuatan perjanjian pengikatan obyek jaminan kredit. Akan tetapi, perlu diperhatikan bahwa dalam praktik perbankan tidak selamanya dibuat perjanjian pengikatan jaminan kredit, yang merupakan perjanjian terpisah sebagai perjanjian *accessoir* dengan berbagai pertimbangan dari pihak bank atau atas permintaan debitur yang disetujui oleh bank. Sering kali terjadi mengenai penyerahan jaminan kredit

hanya dicantumkan dalam salah satu klausul perjanjian kredit yang disertai dengan

tanda terima penerimaan jaminan kredit. Hal yang demikian sebenarnya tidak dapat disebut sebagai pengikatan jaminan kredit.

Sehubungan dengan itu, untuk melindungi kepentingannya, bank perlu memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur tentang pengikatan jaminan utang dalam menerima sesuatu obyek jaminan kredit. Bank perlu mempertimbangkan akibat hukum terhadap obyek jaminan kredit yang akan diterimanya bila diikat secara sempurna atau sebaliknya.

Bagi bank yang menginginkan pengamanan atas kredit yang disalurkan, diperlukan pengikatan yang sempurna atas obyek jaminan kredit yang diterimanya. Pengikatan yang sempurna dapat dilakukan dengan mengikuti dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku terhadap suatu lembaga jaminan yang akan digunakan.

UU No. 4 Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan untuk mengikat tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang. Bila semua ketentuan-ketentuan pengikatan jaminan utang sebagaimana yang ditetapkan dengan undang-undang tersebut dipenuhi, yaitu dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT dan kemudian mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya, obyek jaminan kredit yang bersangkutan telah diikat secara sempurna.<sup>9</sup>

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, ingin diketahui bagaimana sebenarnya pedoman pemberian kredit yang berprinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh bank pada umumnya, dan pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya pada khususnya.

### C. Permasalahan

Dalam setiap pelaksanaan penelitian, penting diuraikan permasalahan yang akan dibahas. Dengan adanya permasalahan ini, maka dapat diketahui pembatasan dari pelaksanaan penelitian.

Yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- 1). Bagaimana prosedur pemberian kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya dengan jaminan sertifikat hak atas tanah?
- 2). Bagaimana pelaksanaan pengikatan sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya?

### D. Hipotesa

Hipotesa berasal dari kata-kata, "Hypo" dan "Thesis" yang masing-masing berarti "sebelum" dan "dalil" atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesis dapat diartikan sebagai sesuatu yang berupa dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenarannya atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.<sup>10</sup>

Adapun hipotesa yang diajukan terhadap rumusan masalah di atas adalah :

1. Bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian, tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima bank dari debitur termasuk sebagai salah satu obyek yang berkaitan dengan kepentingan bank.

Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait, termasuk aspek hukum jaminan.

Terhadap obyek jaminan kredit seharusnya dilakukan penilaian secara hukum dan secara ekonomi. Sebelum kedua cara penilaian tersebut dilakukan, bank terlebih dahulu telah melakukan penelitian untuk memastikan sejauh mana obyek jaminan kredit yang diajukan pemohon kredit merupakan jaminan yang dapat dipertimbangkannya sesuai dengan kebijakan bank. Selain kepastian tentang jenisnya, juga mengenai kondisi dan keberadaannya. Dalam hal ini, bank perlu memperoleh dokumen yang berkaitan dengan obyek jaminan kredit dan melakukan pula peninjauan atau melihat fisiknya.

Penilaian secara hukum dilakukan dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas obyek jaminan utang dan penggunaannya sebagai jaminan kredit. Dari penilaian secara hukum diharapkan dapat disimpulkan mengenai penerimaan obyek jaminan yang bersangkutan apakah layak atau tidak layak dari segi hukum.

Penilaian secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari obyek jaminan kredit. Dari penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan besarnya nilai (harga) dari obyek jaminan kredit.

Contoh : Tanah yang bersertifikat pada umumnya mempunyai nilai (harga) yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

lebih tinggi dari tanah yang belum bersertifikat walaupun kedua bidang tanah

Document Accepted 28/8/24

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)28/8/24

ketentuan hukum yang berlaku terhadap suatu lembaga jaminan yang akan digunakan.

Cara pengikatan obyek jaminan kredit yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan, yaitu: gadai, hipotek, hak tanggungan dan jaminan fidusia.

Dalam hal pengikatan sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit, bila semua ketentuan-ketentuan pengikatan jaminan utang sebagaimana ditetapkan oleh UU No. 4 Tahun 1996 tersebut terpenuhi, yaitu dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT dan kemudian mendaftarkannya ke kantor Pertanahan setempat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya, maka obyek jaminan kredit yang bersangkutan dapat dikatakan telah diikat secara sempurna.

Pengikatan atas obyek jaminan kredit bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi bank dalam menguasai obyek jaminan kredit. Pengikatan obyek jaminan yang sempurna yang dapat memberikan kepastian hukum bagi bank adalah sepanjang dilakukan melalui lembaga jaminan. Bank akan terlindungi bila kemudian obyek jaminan kredit yang diterimanya dicairkan pada saat debitur ingkar janji kepada bank.

## **E. Tujuan Penulisan**

Yang menjadi tujuan pembahasan penelitian ini adalah :

- a. Sebagai pemenuhan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di

- b. Secara teoritis untuk menambah literatur tentang perkembangan hukum, khususnya di bidang perkreditan perbankan serta adanya jaminan kebendaan yang dibebankan atas tanah (lembaga jaminan hak tanggungan).
- c. Secara praktis sebagai sumber pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan, khususnya perbankan, tentang bagaimana sebenarnya pengaturan hukum jaminan hak tanggungan atas tanah.

#### **F. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penulisan karya ilmiah, data merupakan dasar utama. Karenanya, metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu, dalam penyusunan skripsi ini data disusun dengan menghimpun data yang ada relevansinya dengan masalah yang diajukan.

Adapun metode penelitian yang dilakukan adalah :

##### **1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Dalam hal metode pengumpulan data melalui library research ini, maka penulis melakukannya dari berbagai sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, baik dari literatur-literatur ilmiah, media masa, maupun perundang-undangan.

##### **2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Penelitian ini akan dilakukan pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara yang merupakan data primer dan melalui dokumen yang merupakan data sekunder.

## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi, perencanaan penulisan dilakukan sebagai berikut :

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Pada bab yang pertama ini akan diuraikan tentang : Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Pengumpulan Data, serta Sistematika Penulisan.

### **BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN**

Dalam bab kedua ini akan diuraikan tentang : Pengertian pada Umumnya dan Syarat Sahnya Perjanjian, Pengertian Kredit Perbankan, Fungsi Pemberian Kredit, Pengertian Perjanjian Kredit , Jenis-Jenis dan Isi Perjanjian Kredit, serta Fungsi Perjanjian Kredit .

### **BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

Dalam bab yang ketiga ini akan diuraikan tentang : Pengertian Hukum Jaminan, Pengertian Jaminan Kredit Perbankan, Fungsi Jaminan Kredit Perbankan, Jenis-Jenis Jaminan Kredit Perbankan, Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit, serta Ketentuan Hak Tanggungan bagi Perbankan

**BAB IV. PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN PADA  
PT BPR EKA PRASETYA DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT  
HAK ATAS TANAH**

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan tentang : TahapTahap  
Pemberian Kredit, Pengikatan Sertifikat Hak atas Tanah Sebagai  
Obyek Jaminan Kredit, serta Jika Debitur Wanprestasi

**BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bagian akhir penulisan skripsi ini akan diberikan kesimpulan dan saran.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN

#### A. Perjanjian Pada Umumnya dan Syarat Sahnya Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Buku III Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, di mana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu :

1). Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;

2). Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN

#### A. Perjanjian Pada Umumnya dan Syarat Sahnya Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Buku III Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, di mana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu :

1). Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;

2). Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

### 3). Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

### 4). Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas.

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan defenisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu:

- a). Subekti mengatakan : “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>13</sup>
- b). Abdulkadir Muhammad mengatakan : “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*. PT Intermassa. Jakarta

<sup>14</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

- c). Handri Raharjo mengatakan : “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subyek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”<sup>15</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) di mana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai obyek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

<sup>15</sup> Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia.*: Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian.

Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.

## 2. Kecakapan para pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.

### 3. Suatu hal atau obyek tertentu

Suatu hal atau obyek tertentu merupakan pokok perjanjian, obyek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

### 4. Adanya suatu sebab yang halal

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

## B. Pengertian Kredit Perbankan

Landasan hukum yang pokok untuk kegiatan perbankan di Indonesia pada saat ini adalah UU Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-Undang tersebut mengatur tentang kelembagaan dan operasional bank komersial di Indonesia, yaitu bank yang berfungsi melayani kebutuhan jasa perbankan masyarakat.

Istilah bank komersial itu sendiri tidak terdapat dalam UU Perbankan Indonesia 1992/1998, dan undang-undang tersebut dalam ketentuannya yang mengatur tentang jenis bank hanya menetapkan adanya Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Kedua jenis bank tersebut melakukan kegiatan usaha yang bersifat komersial, mencari keuntungan, , antara lain dengan melakukan kegiatan usaha berupa pemberian kredit.

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menetapkan : 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 imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain :

- a). Drs. OP. Simorangkir mengatakan : "Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang

yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.”<sup>16</sup>

- b). R. Subekti mengatakan : “Kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank”<sup>17</sup>
- c). Muchdarsyah Sinungan mengatakan : “Kredit adalah uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga”<sup>18</sup>
- d). Mariam Darus Badruzaman mengatakan : ”Secara umum kredit diartikan sebagai ‘The ability to borrow on the opinion conceived by the lender that we will be repaid.’”<sup>19</sup>

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka intisari pengertian kredit adalah adanya unsur kepercayaan serta pertimbangan untuk saling tolong-menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini

<sup>16</sup> O.P. Simorangkir. *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan kelima. Aksara Persada Indonesia, Jakarta . 1986. halaman 91

<sup>17</sup> Subekti. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1991. halaman 1

<sup>18</sup> Muchdarsyah Sinungan. *Manajemen Dana Bank*. Edisi Kedua. Bumi Aksara, Jakarta. 1993. halaman 21

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung . 1991.

adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitur, adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dan kontraprestasi terdapat suatu masa yang memisahkannya dan kondisi semacam ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidaktentuan, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh undang-undang, suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kepercayaan. Hal ini diartikan bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak penyedia dana dengan meyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit.
3. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam

UNIVERSITAS MEDAN AREA

dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)28/8/24

perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, antara lain memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang merupakan undang-undang bagi bank dan debitur. Pasal 1338 KUHPerdara menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang berjanji.

4. Adanya kewajiban melunasi utang. Pinjam-meminjam uang adalah suatu utang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah suatu pinjaman uang dan debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana bank yang diberikan secara cuma-cuma. Kredit perbankan adalah suatu utang yang harus dibayar kembali oleh debitur.
5. Adanya jangka waktu tertentu. Pemberian kredit terkait dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat oleh bank dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit.
6. Adanya pemberian bunga kredit. Bank menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur. Namun, sering pula disebut

sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitur. Sepanjang terhadap bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayarannya oleh debitur, akan merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.

7. *Degree of risk*. *Degree of risk* merupakan risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin tinggi pula risikonya, sehingga terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

### C. Fungsi Pemberian Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur guna pencapaian tujuan dalam pemenuhan kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun untuk kebutuhan sehari-hari. Pihak yang memperoleh kredit (debitur) harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya tersebut, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya, sedangkan bagi pihak pemberi fasilitas kredit (kreditur), secara material harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan obyek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat, apabila secara sosial ekonomis membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitur dan kreditur sama-sama memperoleh keuntungan, dan mengakibatkan tambahan penerimaan negara dari pajak, serta membawa dampak kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Menurut pendapat H. Budi Untung dalam bukunya “Hukum Jaminan Keperdataan”, disebutkan bahwa kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang:
  - a. Para pemilik uang/modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukan, untuk meningkatkan produksi atau untuk meningkatkan usahanya.
  - b. Para pemilik uang/modal dapat menyimpan uangnya pada lembaga-lembaga keuangan. Uang tersebut diberikan sebagai pinjaman kepada perusahaan-perusahaan untuk meningkatkan usahanya.

2. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Kredit yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru, seperti: cek, giro bilyet, dan wesel, sehingga apabila pembayaran-pembayaran dilakukan dengan cek, giro bilyet, dan wesel maka akan dapat meningkatkan peredaran uang giral. Di samping itu, kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal, sehingga

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
 arus lalu lintas uang berkembang pula.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
 Access From (repository.uma.ac.id)28/8/24

3. Kredit dapat pula meningkatkan daya guna uang dan peredaran uang

Dengan mendapatkan kredit, para pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi meningkat. Di samping itu, kredit dapat pula meningkatkan peredaran barang, baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang-barang dari satu tempat dan menjualnya ke tempat lain. Uang untuk pembelian tersebut berasal dari kredit. Hal ini juga berarti bahwa kredit tersebut dapat pula meningkatkan manfaat suatu barang.

4. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi

Dalam keadaan perekonomian yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha, antara lain:

- a. Pengendalian inflasi;
- b. Peningkatan ekspor;
- c. Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat

Untuk menekan laju inflasi pada tahun 1966, yang lebih kurang berkisar 650% melalui pemberian kredit yang selektif dan terarah, untuk melindungi usaha-usaha yang bersifat non-spekulatif.

Arus kredit diarahkan pada sektor-sektor yang produktif dengan pembatasan kualitatif dan kuantitatif. Tujuannya adalah untuk meningkatkan produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri agar bisa diekspor. Kebijakan tersebut telah berhasil dengan baik.

5. Kredit dapat meningkatkan kegairahan usaha

Setiap orang yang berusaha, selalu ingin meningkatkan usahanya tersebut. Namun, ada kalanya keinginan itu dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangmampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut, sehingga para pengusaha dapat meningkatkan usahanya.

6. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja untuk melaksanakan proyek-proyek tersebut. Dengan demikian, mereka akan memperoleh pendapatan. Apabila perluasan usaha serta pendirian proyek-proyek baru telah selesai, maka untuk mengelolanya diperlukan pula tenaga kerja. Dengan tertampungnya tenaga-tenaga kerja tersebut, maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

7. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan Internasional

Bank-bank besar di luar negeri mempunyai jaringan usaha, dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di dalam negeri. Begitu juga dengan negara-negara yang telah maju, mempunyai cadangan devisa dan tabungan yang tinggi, dapat memberikan bantuan-bantuan dalam bentuk kredit kepada negara-negara yang sedang berkembang untuk membangun. Bantuan dalam bentuk kredit ini

tidak saja dapat mempererat hubungan ekonomi antarnegara yang bersangkutan, tetapi juga dapat meningkatkan hubungan internasional.

#### D. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutangpiutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensuil (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktik bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir.

Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.

Perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur maupun debitur;
3. Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

#### **E. Jenis-Jenis dan Isi Perjanjian Kredit**

Secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

- a). Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit, saksi turut serta membubuhkan tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata;
- b). Perjanjian kredit notariil (autentik), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Menurut pengertian perjanjian kredit notariil tersebut, dapat ditemukan beberapa hal, antara lain :

- 1) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain;
- 2) Akta otentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum;
- 3) Isi dari akta otentik adalah :
  - (a) semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik;
  - (b) semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
- 4) Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan daripada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebutkan dalam akta yang bersangkutan, tahun, bulan dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil atau autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian, terdapat 3 (tiga) macam, yaitu :
  - a. Pertama, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis di dalam akta;
  - b. Kedua, membuktikan antara para pihak bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta sungguh-sungguh terjadi;
  - c. Ketiga, membuktikan tidak hanya antara para pihak tetapi pihak ketiga juga telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
yang ditulis dalam akta tersebut.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)28/8/24

## 2. *Grosse* Akta Pengakuan Hutang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan *Grosse* Akta Pengakuan Hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar

## 3. Ketergantungan terhadap Notaris.

Bahwa notaris sebagai pejabat umum tetap juga sebagai seorang manusia biasa sehingga di dalam mengadakan perjanjian kredit atau pengakuan hutang oleh atau di hadapan notaris, tetap dituntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan.

Kemungkinan terjadi kekeliruan atas suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil tetaplah ada. Dengan demikian *Account Officer* tidak boleh bergantung pada notaris, melainkan notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Dalam hubungan itu, maka bank akan meminta notaris yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh bank.

Pada dasarnya suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang harus berisikan:

- a. Pasal yang mengatur tentang jumlah kredit;
- b. Pasal yang mengatur tentang jangka waktu kredit;
- c. Pasal yang mengatur bunga kredit, denda, dan biaya-biaya lainnya yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
 timbul dari pemberian kredit,

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

- d. Pasal yang mengatur tentang syarat-syarat penarikan atau pencairan kredit;
- e. Pasal yang mengatur penggunaan kredit;
- f. Pasal yang mengatur cara pengembalian kredit;
- g. Pasal yang mengatur tentang jaminan kredit;
- h. Pasal yang mengatur kelalaian debitur atau wanprestasi;
- i. Pasal yang mengatur hal-hal yang harus dilakukan debitur;
- j. Pasal yang mengatur pembatasan terhadap tindakan;
- k. Pasal yang mengatur tentang asuransi barang jaminan;
- l. Pasal yang mengatur pernyataan dari jaminan;
- m. Pasal yang mengatur perselisihan dan penyelesaian sengketa;
- n. Pasal yang mengatur keadaan memaksa;
- o. Pasal yang mengatur pemberitahuan dan komunikasi;
- p. Pasal yang mengatur perubahan dan pengalihan

## **F. Fungsi Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur maupun debitur;
3. Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From repository:uma.ac.id/28/8/24

### BAB III

## TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN

### A. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.

Menurut J. Satrio, hukum jaminan diartikan sebagai : “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur.”<sup>20</sup>

Salim HS juga mengartikan hukum jaminan sebagai berikut : “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”<sup>21</sup>

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan adalah :

#### 1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis berupa peraturan perundang-undangan,

<sup>20</sup> J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2007. halaman 3

<sup>21</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, halaman 6

traktat, dan yurisprudensi serta kaidah hukum jaminan tidak tertulis berupa kaidah hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.

## 2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit dan lazim disebut sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan dan yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum atau biasanya pihak bank yang sering disebut sebagai kreditur.

## 3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immaterril merupakan jaminan perorangan.

## 4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non-bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya.

## B. Pengertian Jaminan Kredit Perbankan

Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa risiko, karena risiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (risiko kredit). Risiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7 P (Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect).

Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya protection atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan *wanprestasi*.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio* yaitu

**kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditur,**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah collateral yang merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya, pengertian “jaminan” lebih luas daripada pengertian “agunan”, dimana “agunan” berkaitan dengan barang, sedangkan “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan dengan *character*, *capacity*, *capital*, dan *condition of economy* dari nasabah debitur yang berkaitan.

Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank sehingga jaminan tersebut diberikan kepada bank.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijaminkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non-bank, namun benda yang dijaminkan adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

- a). Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b). Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c). Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.

### C. Fungsi Jaminan Kredit Perbankan

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit yang dipinjamkannya kepada debitur yang bersangkutan dapat dilunasi.

Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur, baik seluruhnya maupun sebagian akan menjadi kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan dengan prinsip kehati-hatian.

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata sehingga merupakan upaya yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada saat debitur ingkar

Bila di kemudian hari debitur ingkar janji (*wanprestasi*), yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, maka akan dilakukan pencairan (penjualan) atas obyek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Cara pencairan jaminan kredit tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, cara pencairan jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatannya melalui lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk bekerja sama dengan bank, bentuk dan jenis jaminan kredit, kemampuan bank untuk menangani pencairan jaminan kredit, dan sebagainya.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit, baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini, jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;

### 3. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur

Pengikatan jaminan kredit berupa harta milik debitur dilakukan oleh pihak bank. Tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur untuk berupaya melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya, sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai jaminan kredit yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitur yang bersangkutan. Hal ini akan memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar harta kebendaan yang semula menjadi jaminan kredit bagi bank dapat kembali dan dikuasai olehnya.

#### **D. Jenis-Jenis Jaminan Kredit Perbankan**

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

##### 1). Hak jaminan yang bersifat kebendaan (materiil)

Jaminan kebendaan ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan. Hak jaminan materiil atau kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From repository:uma.ac.id 28/8/24

- a). Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur;
- b). Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Dalam hal ini terhadap tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi utang-utangnya karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya.

Hak jaminan kebendaan memiliki kekhasan, yaitu :

1. Mempunyai hubungan langsung dengan atau atas benda tertentu milik debitur;
2. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja;
3. Mempunyai sifat *droit de preference* (pemegang piutang yang diistimewakan, yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya di antara kreditur-kreditur lainnya) dan mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun berada;
4. Yang lebih tua mempunyai kedudukan lebih tinggi;
5. Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada orang lain

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan

lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk

kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

## 2). Hak Jaminan Perorangan

Jaminan imateriil atau perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung-menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai borg.

Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau borgtocht (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).

## E. Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Jaminan Kredit

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang kreditur.

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From repository.uma.ac.id 28/8/24

Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah.

Hak Tanggungan itu sendiri 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.

Untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum;
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang<sup>22</sup>

Syarat-syarat tersebut tersurat dan tersirat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan disebut dalam Penjelasan Umum angka 5 dan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehubungan dengan adanya persyaratan

<sup>22</sup> Boedi Harsono, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 1996, halaman 5

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

tersebut, yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana yang disebut dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27, yaitu:

1. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 4 ayat (1)):
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha dan
  - c. Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA).
2. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 17 (Pasal 27 UU Nomor 4 Tahun 1996):
  - a. Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara dan
  - b. Hak Milik Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.
3. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (2)): Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Pakai yang dimaksudkan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha. Tidak termasuk Hak Pakai yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah yang diberikan kepada instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-Badan Keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara Asing, yang peruntukkannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

syarat bahwa bangunan dan tanaman yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya (bangunan permanen dan tanamannya tanaman keras), sedang maksud mengikutsertakan bangunan dan atau tanaman tersebut dinyatakan secara tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Praktik tersebut dikukuhkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (3) tanpa mengganti asas pemisahan horizontal dengan asas perlekatan atau asas *accessoir*. Pengikutsertaan bangunan dan atau tanaman tersebut tetap tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Bangunan dan atau tanaman tersebut tidak terbatas pada yang sudah ada pada waktu Hak Tanggungan diberikan. Yang ikut dibebani Hak Tanggungan dan atau tanaman yang masih akan dibangun atau ditanam kemudian. Perluasan ini penting untuk menjamin pelunasan kredit pembangunan (*contruction loan*) yang diberikan justru untuk pembangunan bangunan dan atau menanam tanaman-tanaman yang akan dijadikan jaminan.

Selain praktik tersebut dikukuhkan, kemungkinan membebankan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya diperluas, sebab semula bangunan dan tanaman tersebut harus dimiliki sendiri oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 4 ayat (5) dapat diikutsertakan juga bangunan dan atau tanaman milik pihak lain yang berada di atas tanah tersebut. Dalam hal demikian, pembebanannya dengan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan dengan

Hak Pakai tersebut semula tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak ada penunjukannya dengan Undang-Undang. Karena menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan termasuk hak yang didaftar, maka hak jaminan yang dapat dibebankan adalah *fiducia* (Undang-Undang Rumah Susun yang lama, UU Nomor 16 Tahun 1985 Pasal 12 dan 13). Dengan penunjukkan menjadi obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, *Fiducia* tidak diperlukan lagi.

Undang-Undang Hak Tanggungan membuka kemungkinan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah berdasarkan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di kemudian hari juga menjadi obyek Hak Tanggungan.

Selain obyek-obyek yang disebut di atas, Undang-Undang Hak Tanggungan juga membuka kemungkinan membebaskan tanah berikut atau tidak berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Sebagaimana dimaklumi, Hukum Tanah Nasional kita didasarkan pada Hukum Adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal (tanah terpisah dengan benda yang di atasnya ). Menurut asas tersebut, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Dalam praktik, tampak bahwa seringkali perbuatan hukum mengenai tanah dilakukan dengan mengikutsertakan bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya.

**Praktik tersebut kenyataannya dibenarkan oleh hukum dan jurisprudensi. Dengan**

penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungannya oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan hak otentik.

## **F. Ketentuan Hak Tanggungan Bagi Perbankan**

Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dalam pembangunan nasional yang para pelakunya meliputi, baik bank pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar, yang sebagian diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, perbankan yang berfungsi sebagai penghimpun dana dan penyalur kredit ke masyarakat, memiliki peranan yang strategis dalam upaya penyediaan dana yang diperlukan untuk mendukung kegiatan pembangunan.

Untuk mengamankan dana masyarakat yang dikelola dan disalurkan dalam bentuk kredit, Undang-Undang Perbankan menegaskan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pemberian kredit, yaitu:

1. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principles*).
2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada bank.
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From repository.uma.ac.id 28/8/24

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur.

Khusus mengenai penilaian yang seksama terhadap "agunan", Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menegaskan bahwa berdasarkan unsur-unsur lain (watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur, yang lazim dinamakan dengan *the five C of credit analysis* atau Prinsip 5 C's), bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya, maka agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan yang lazim disebut dengan "agunan pokok". Sekalipun demikian, untuk mengamankan kepentingan bank selaku kreditur dalam hal debitur cidera janji, bank tidak dilarang untuk meminta "agunan tambahan" di luar agunan pokok di atas, yang secara hukum sudah ditegaskan dalam Pasal 1131 KUHPdata bahwa seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh krediturnya. Dalam praktik, setiap perjanjian kredit yang dibuat bank, bank selalu meminta debitur untuk menyerahkan jaminan.

Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak milik atas tanah, simpanan deposito, piutang dagang, mesin pabrik, bahan baku, stock barang dagangan, dan lain-lain. Jaminan berupa hak milik atas tanah lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur, karena lebih memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya, yang pada umumnya meningkat terus. Dalam penjabaran di atas, maka dikenal adanya hak tanggungan.

Pengertian hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pengertian Hak Tanggungan di atas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, tetapi benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hampir sama dengan ketentuan hipotik sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, *accessoir*, melekat pada benda, dan adanya hak preferen atau didahulukan dari kreditur lainnya. Sifat-sifat hak tanggungan ini dapat memberikan jaminan dan perlindungan kepada Bank selaku kreditur dalam rangka memperoleh penggantian apabila timbul wanprestasi. Dengan demikian, apabila agunan yang diterima bank telah diikat secara sempurna sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Pembebanan obyek hak tanggungan menurut undang-undang ini dapat dilakukan lebih dari satu kali. Masing-masing kreditur akan diberi peringkat yang berurutan berdasarkan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, khususnya dalam Buku Tanah. Bahkan, apabila terdapat lebih dari satu kreditur atau bank yang menbebani Hak Tanggungan pada obyek dan hari yang sama, masih

Document Accepted 28/8/24

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From Repository: [uma.ac.id](http://uma.ac.id) 28/8/24

dapat dibedakan. Pembedaan peringkat dilakukan dengan mengacu pada nomor urut pada Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sama. Berdasarkan ketentuan ini, perselisihan dalam penentuan kreditur atau bank mana yang lebih didahulukan dapat dicegah.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan ternyata lebih luas bila dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, tetapi juga Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, khususnya yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Hal tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dan memberi kemungkinan bagi golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menggunakan tanah yang dipunyai sebagai jaminan. Dengan demikian, dunia perbankan dapat memanfaatkan ketentuan tersebut untuk menerima agunan berupa gedung-gedung yang mempunyai nilai ekonomis tinggi yang berada di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan kepada orang perorangan atau Badan Hukum Perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik artinya apabila perkembangan dan

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur harus segera diproses melalui penilaian. Penilaian diwujudkan dalam bentuk pembuatan analisis kredit yang memenuhi ketentuan peraturan intern masing-masing bank. Analisis kredit memuat penilaian tentang berbagai aspek yang berkaitan dengan calon debitur, yaitu: aspek-aspek hukum, teknis produksi, pemasaran, keuangan, manajemen dan organisasi, sosioekonomi, lingkungan hidup, jaminan dan risiko. Analisis kredit dilakukan untuk mengetahui kelayakan calon debitur, kelayakan usaha (kegiatan atau profesi) calon debitur, kondisi keuangan dan kemampuan membayar kredit calon debitur dan risiko yang terkait. Berdasarkan analisis kredit yang dilakukannya, bank akan memberikan keputusan menolak atau menyetujui permohonan calon debitur. Oleh karena itu, setiap analisis kredit harus memuat penilaian yang lengkap dan sempurna sehingga dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan *intern* bank dan peraturan perundang-undangan lainnya. Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Selain melalui tahap analisis kredit, pengamanan kredit juga dapat dilakukan persyaratan secara tegas kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai obyek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai oleh bank tersebut sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikannya. Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang terjadi di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan penilaian dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan utang yang baik dan berharga.

2. Bagi bank yang menginginkan pengamanan atas kredit yang disalurkan, diperlukan pengikatan yang sempurna atas obyek jaminan kredit yang diterimanya. Pengikatan yang sempurna dapat dilakukan dengan mengikuti dan mematuhi ketentuan yang berlaku terhadap suatu lembaga jaminan yang akan digunakan. Untuk obyek jaminan utang sertifikat hak atas tanah, UU No. 4 Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan untuk mengikat tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang. Bila semua ketentuan-ketentuan pengikatan jaminan utang sebagaimana yang ditetapkan dengan undang-undang tersebut dipenuhi, yaitu dengan membuat Akta Pemberian

pertanahan setempat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya, obyek jaminan kredit yang bersangkutan telah diikat secara sempurna. Dalam hal bank melakukan pengikatan obyek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan, terdapat berbagai hal yang bersifat menguntungkan bagi bank seperti: bank mempunyai hak kebendaan terhadap obyek jaminan kredit, bank mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan (pencairan) obyek jaminan kredit bila debitur ingkar janji, bank mempunyai kemudahan untuk mencairkan obyek jaminan kredit karena terdapat titel eksekutorial (irah-irah) yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan titel eksekutorial tersebut bank mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk mengeksekusi obyek jaminan kredit.

## B. Saran

Saran yang dapat saya berikan atas pembahasan yang telah saya lakukan adalah :

1. Terhadap setiap obyek jaminan kredit yang diajukan si calon peminjam (debitur) hendaknya benar-benar dilakukan penilaian, baik penilaian secara hukum maupun secara ekonomi. Penilaian ekonomi sebaiknya dilakukan setelah diketahui kelayakan jaminan kredit secara hukum. Sebab, dalam praktik perbankan sering kali mengenai penilaian hukum terhadap obyek jaminan kredit tidak atau tidak

UNIVERSITAS MEDAN AREA

..... ~~sempurnya dilakukan dan bank hanya memperhatikan kondisi fisik dan nilainya~~

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

secara ekonomi. Keadaan yang demikian ternyata telah merugikan bank pada saat jaminan kredit yang bersangkutan dieksekusi karena bermasalah. Misal: Tanah yang diajukan oleh calon debitur sebagai jaminan kredit terlebih dahulu dinilai berdasarkan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 berkaitan dengan berbagai hak yang dapat diberikan atas tanah. Selanjutnya, mengingat adanya hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu penguasaan oleh pemegang ditetapkan secara terbatas, maka perlu dinilai berdasarkan ketentuan PP No. 40 Tahun 1996. Sementara itu, untuk tanah yang belum terdaftar yang kemudian diajukan sebagai obyek jaminan kredit dan akan dibebani hak tanggungan, maka perlu diteliti kemungkinan pendaftarannya dan dalam hal ini merujuk pula kepada ketentuan PP No 24 Tahun 1997.

2. Dalam praktik perbankan keharusan untuk melakukan pengikatan sempurna terhadap obyek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan seringkali hanya dilakukan untuk jenis kredit tertentu karena alasan-alasan tertentu. Pertimbangan bank tidak melakukan pengikatan melalui lembaga jaminan misalnya karena alasan nilai kredit yang diberikan kepada debitur sangat kecil, jangka waktu kredit yang relatif pendek, dan lain-lain. Dalam hal ini, kedudukan bank sebagai kreditur *konkuren* terhadap obyek jaminan kredit dan tidak sebagai kreditur *preferen* (yang mempunyai hak diutamakan).

Oleh karena itu, bagi bank yang menginginkan pengamanan atas kredit yang disalurkan, perlu diadakan pengikatan yang sempurna atas obyek jaminan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

----- kredit yang diterimanya. Pengikatan yang sempurna dapat dilakukan dengan

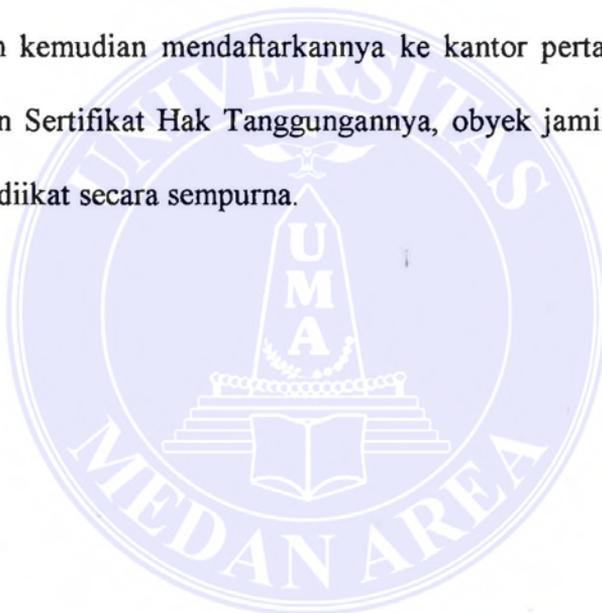
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

mengikuti dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku terhadap suatu lembaga jaminan yang akan digunakan. Misalnya: UU No. 4 Tahun 1996 menetapkan ketentuan-ketentuan untuk mengikat tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang. Bila semua ketentuan-ketentuan pengikatan jaminan utang sebagaimana yang ditetapkan dengan undang-undang tersebut dipenuhi, yaitu dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT dan kemudian mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya, obyek jaminan kredit yang bersangkutan telah diikat secara sempurna.



Usman, Rahmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Yani Arfina, Eka. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Tiga Dua. Surabaya.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Terjemahan oleh Mr. R. Subekti dan R. Tjirosudibio, Penerbit Negara Pradnja Paramita, Djakarta, 1960.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

