



SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN DI PERSEROAN TERBATAS BANK
RAKYAT INDONESIA (PESERO) TERBUKA KANTOR
CABANG PASAR KOTA JAMBI MELALUI KANTOR
NOTARIS IM OKA MAHENDRA NR, S.H.,M.Kn**

*Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan dan Memperoleh Gelar Sarjana Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

M. ADE FAHRIZAL

NPM. 2100874201193

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI

2024



SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN DI PERSEROAN TERBATAS BANK
RAKYAT INDONESIA (PESERO) TERBUKA KANTOR
CABANG PASAR KOTA JAMBI MELALUI KANTOR
NOTARIS IM OKA MAHENDRA NR, S.H.,M.Kn**

*Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan dan Memperoleh Gelar Sarjana Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

M. ADE FAHRIZAL

NPM. 2100874201193

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI

2024

UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : M.Ade Fahrizal
NIM : 2100874201193
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang Kekhususan : Hukum Perdata

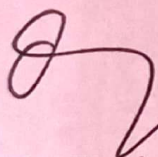
Judul Skripsi:

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PERSEROAN TERBATAS BANK RAKYAT
INDONESIA (PESERO) TERBUKA KANTOR CABANG PASAR KOTA
JAMBI MELALUI KANTOR NOTARIS IM OKA MAHENDRA NR,**

S.H.,M.Kn.

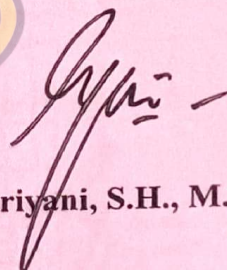
Jambi,

Pembimbing Pertama



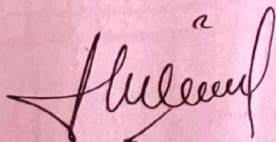
H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum.

Pembimbing Kedua



Masriyani, S.H., M.H.

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



Syarifah Mahila, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : M.Ade Fahrizal
NIM : 2100874201193
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di
Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (pesero) Terbuka Kantor Cabang
Pasar Kota Jambi Melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn**

**Telah Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Sidang Skripsi Pada
Hari Selasa, 04 Februari 2025 Pukul 10:30 WIB**

**Di Ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi**

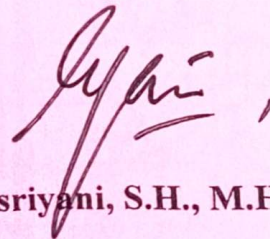
Jambi,

Pembimbing Pertama



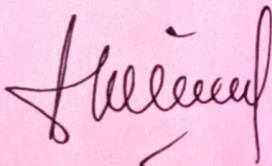
H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum.

Pembimbing Kedua



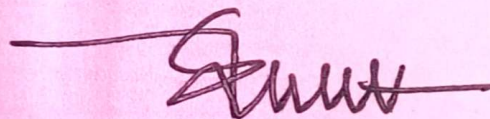
Masriyani, S.H., M.H.

Ketua Bagian Hukum Perdata



Syarifah Mahila, S.H., M.H.

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Muslih, S.H.,M,Hum

UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

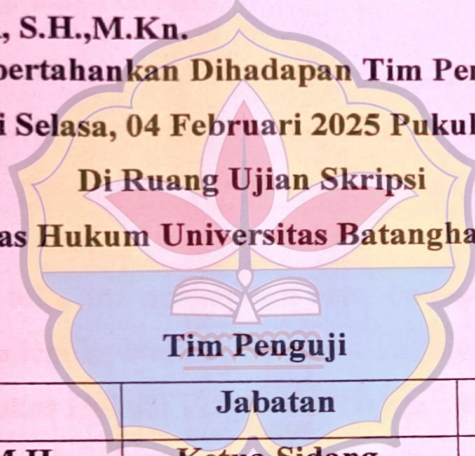
Nama Mahasiswa : M.Ade Fahrizal
NIM : 2100874201193
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PERSEROAN TERBATAS BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) TERBUKA KANTOR CABANG PASAR KOTA JAMBI MELALUI KANTOR NOTARIS IM OKA MAHENDRA NR, S.H.,M.Kn.**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Sidang Skripsi

Pada Hari Selasa, 04 Februari 2025 Pukul 10;30 WIB

Di Ruang Ujian Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi



Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Syarifah Mahila, S.H.,M.H	Ketua Sidang	
Sumaidi, S.Ag.,S.H.,M.H	Penguji Utama	
H. Abdul Hariss, S.H.,M.Hum	Penguji Anggoa	
Masriyani, S.H.,M.H	Penguji Anggota	

Jambi,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Batanghari Jambi

Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Ade Fahrizal

NIM : 2100874201193

Tempat Tanggal Lahir: Jambi, 01 Juli 1998

Program Studi/Strata : Ilmu Hukum/S1

Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (pesero) Kantor Cabang Pasar Jambi Melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi maupun Fakultas Hukum Perguruan Tinggi Lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenarnya apabila kemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi,
Mahasiswa yang bersangkutan



M. Ade Fahrizal

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia Nya sehingga penulis dapat menyusun skripsi ini dengan judul ***“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (pesero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Kota Jambi Melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn”*** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari.

Dalam kesempatan ini, Penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu baik materiil maupun non materiil sehingga penulisan skripsi ini terselesaikan terutama kepada :

1. Ibu Afdalisma, S.H., M.Pd., Pejabat Sementara Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Syarifah Mahila, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang telah memberikan dukungan dan motivasi.
5. Bapak Reza Iswanto, S.H., M.H., Pembimbing Akademik di Universitas

Batanghari Jambi yang telah banyak memberikan masukan serta dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak Abdul Hariss, S.H., M.Hum., Pembimbing Pertama dalam penyusunan skripsi yang telah banyak memberikan bantuan dan masukan, serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Masriyani, S.H., M.H., Pembimbing Kedua dalam penyusunan skripsi yang banyak memberikan bantuan dan masukan, serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Terkhusus kepada kedua orang tua saya Bapak Bambang dan Ibu Suryani, yang selalu memberikan doa dan dukungan serta cinta kasih kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn., yang telah membantu memberikan informasi dan dukungan penuh terhadap saya dalam hal materi yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.
10. Kepada rekan-rekan kerja saya di Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.
11. Seluruh dosen dan Staf Fakultas Hukum Batanghari Jambi yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
12. Yang tercinta Elva Indina MZ, S.H. M,Kn, terima kasih telah menjadi salah satu penyemangat, pendengar keluh kesah dalam penulisan skripsi, penasehat yang baik dan senantiasa memberikan cinta.
13. Terima kasih kepada Adi suseno dan Dina Karvina sebagai saudara kandung

penulis skripsi ini yang telah menjadi penyemangat dan motivator utama dalam menyelesaikan skripsi ini.

14. Sahabat-sahabat saya teman seperjuangan yang selalu mendengar keluh kesah saya, berbagi cerita bertukar pikiran dan mendukung saya dalam perjalanan membuat skripsi.
15. Teman-teman seangkatan fakultas hukum yang telah menemani semasa perkuliahan, dan saling berbagi informasi semasa perkuliahan dan pembuatan skripsi.

Dengan kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan skripsi. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Batanghari dan dunia pendidikan pada umumnya.

Wasalamu'alaikum wr. wb.

Jambi,

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) kantor cabang pasar Kota Jambi melalui kantor notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) kantor cabang pasar Kota Jambi melalui kantor notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn? Apa kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn? dan Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan terhadap kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut? Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu dengan wawancara langsung dengan berbagai pihak terkait guna mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian skripsi ini. Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan pelaksanaan perjanjian kredit dilakukan tahapan survey dan yang telah memenuhi kriteria yang ditetapkan pihak kreditur dan selanjutnya di proses hingga selesai dengan memberi kuasa kepada notaris rekanan kreditur dengan aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ialah macetnya atau wanprestasi yang dilakukan pihak debitur sehingga agunan berupa hak tanggungan nya dilakukan sita/lelang oleh bank (kreditur).

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan,

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN DEPAN	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
 KATA PENGANTAR	 v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	xi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian Dan Penulisan	16
D. Kerangka Konseptual.....	17
E. Landasan Teoritis.....	18
F. Metodologi Penelitian.....	20
G. Sistematika Penulisan	23
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN	
A. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	25
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan Hak Tanggungan	27
C. Akibat Hukum Benda Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan	33
D. Pengaturan Mengenai Jaminan Hak Tanggung	38
 BAB III TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT	
A. Pengertian Perjanjian Kredit.....	40
B. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	43
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit.....	50
D. Pengaturan Mengenai Perjanjian Kredit	51

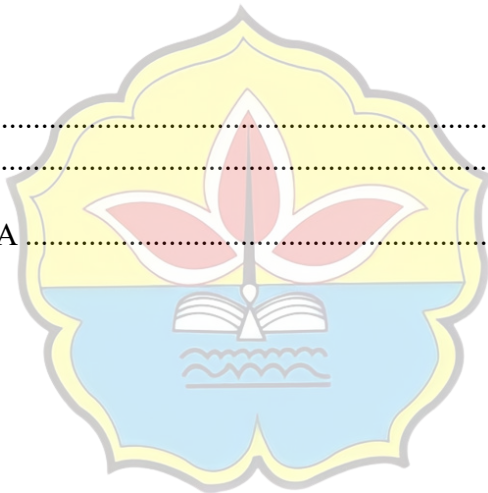
BAB IV PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PERSEROAN TERBATAS BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) TERBUKA KANTOR CABANG PASAR JAMBI MELALUI KANTOR NOTARIS IM OKA MAHENDRA NR, S.H.,M.Kn

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BRI (pesero), Tbk Kantor Cabang Pasar Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR,S.H.,M.Kn	53
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	57
C. Penyelesaian Atas Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	65
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA	69
----------------------	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi merupakan sebagai wujud dari pembangunan nasional yang mengacu kepada salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) tahun 1945. Untuk mewujudkan sebuah pembangunan nasional yang berkelanjutan serta berkesinambungan maka peran pelaku usaha memiliki andil yang cukup besar. Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya tidak selalu berkuat dengan manajemen usaha yang baik dan teknik pemasaran yang mumpuni saja, akan tetapi dalam memulai suatu usaha para pelaku usaha harus memiliki pondasi keuangan yang cukup kuat dan memadai sehingga dapat menciptakan kegiatan usaha yang tidak mudah goyah, berkelanjutan serta berkesinambungan seperti amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) tahun 1945.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang sangat besar. Seiring dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan yang sebagian besar dana diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Modal dalam dunia usaha merupakan kunci utama dalam membangun sebuah usaha, tanpa adanya modal awal untuk mewujudkan usaha yang berkelanjutan maka akan sangat susah untuk terwujud, maka tak ayal para pengusaha sangat membutuhkan fasilitas modal dalam jumlah yang tidak sedikit agar roda usaha tetap terus berjalan. Bagi pelaku usaha yang memiliki modal yang terbatas untuk dapat mengembangkan usaha atau yang baru akan memulai suatu usaha pada umumnya harus didukung dengan dana dari pihak luar, sedangkan modal milik sendiri menempati prosentasi relative kecil, untuk itu diperlukan lembaga terkait lainnya dalam memberikan fasilitas modal kepada para pelaku usaha.

Setiap orang atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif dan produktif sangat memerlukan pendanaan baik dari salah satunya dalam bentuk kredit mengingat modal yang dimiliki perusahaan atau perorangan biasanya tidak mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.¹

Dunia perbankan merupakan seakan-akan menjadi jawaban dari kebutuhan dari para pelaku usaha. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sudah dipersiapkan kegunaannya untuk menggiring dan mewujudkan kegiatan usaha sesuai dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945. Lembaga perbankan memegang peranan penting dalam perekonomian selaku lembaga yang membantu pemerintah dalam rangka meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi suatu negara. Bank merupakan jembatan untuk mengatasi masalah finansial, salah satunya untuk memberikan pembiayaan berupa modal yang diberikan oleh pihak

¹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hal.41.

Bank kepada pelaku usaha. Bank merupakan suatu Lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki dana dengan pihak yang memerlukan modal. dari penjelasan tersebut dapat di artikan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Perbankan adalah sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary*) memegang peranan penting dalam proses pembangunan nasional. Kegiatan usaha utama bank berupa menarik dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau pembiayaan membuatnya sarat akan pengaturan baik melalui peraturan perundang-undangan dibidang perbankan sendiri maupun perundang-undangan lain yang terkait.²

Lebih lanjut definisi Bank dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, menyatakan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Jika dicermati dalam pasal diatas dapat diketahui bahwa salah satu fungsi utama perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit, oleh karena itu salah satu sentral usaha Bank itu sendiri yaitu

² Dahlan Siamat, *Management Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, 1993, hal. 17.

memberikan fasilitas kredit.³ Try Widiyanto lebih ringkas menjelaskan bahwa Bank diartikan memiliki dwifungsi yakni menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan (*Funding*) dan menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit (*Lending*).⁴

Sejalan dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, maka salah satu kegiatan usaha sebuah Bank yang merupakan fungsi dari Bank itu sendiri yakni memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat maupun pelaku usaha yang membutuhkan dana/modal untuk membiayai dan membangun usaha. Penyaluran kredit merupakan salah satu dari jenis usaha yang mendominasi terdapat pada Bank sebagaimana fungsinya sebagai Lembaga Intermediasi itu sendiri. Selain untuk memberikan dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit yang di berikan, kredit yang diberikan oleh Bank juga bertujuan untuk menghasilkan laba bagi perusahaan.

Hasil dari laba tersebut merupakan berasal dari provisi dan selisih bunga pendapatan dari hasil pemberian kredit dan merupakan salah satu sumber penghasilan utama pendapatan Bank itu sendiri. Dalam prinsip ilmu management modern, suatu badan usaha yang dianggap sukses dalam kontemplasi perekonomian dan perdagangan adalah badan usaha yang dapat secara optimal memanfaatkan dana permodalan dari sumber luar, dimana bagi perusahaan industri maupun perdagangan modal usaha yang terbesar berasal dari kucuran dana atau kredit yang

³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alvabeta, Bandung, 2013, hal. 2.

⁴ Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2001, hlm. 1.

diberikan oleh pihak Bank kepada pengusaha itu sendiri yang persentasenya bisa mencakup sampai dengan 20% untuk membiaya roda usaha.⁵

Apabila dikaitkan dengan Bank maka Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uangnya kepada Debitur selaku nasabah, karena Debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.⁶ Dalam memberikan fasilitas kredit maka Bank harus menggunakan teknik analisis yang mumpuni agar kredit-kredit yang diberikan oleh Bank tidak menimbulkan masalah sehingga terhindar dari kredit yang tidak berkualitas dan menjadi kredit yang bermasalah dikemudian hari. Bila kredit-kredit yang diberikan oleh Bank banyak yang mengalami masalah maka sudah barang tentu kedepannya akan melumpuhkan kemampuan Bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap nasabah yang mempercayakan dananya yang disimpan dan dikelola oleh bank.

Dalam hal ini maka Bank harus memiliki prinsip kehati-hatian, sesuai dengan pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang menyatakan bahwa “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Bentuk dari Analisa yang dilakukan oleh pihak Bank itu sendiri terkait dengan pemberian kredit yaitu dengan menggunakan ketentuan prinsip 5C atau

⁵ Muchdarsyah Sinungan, *Management Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal. 84.

⁶ Sidharta P. Soerjadi, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Binacipta, Bandung, 1987, hal. 11.

*'The five C's Principle of credit Analysis'.*⁷ Adapun Prinsip 5C yang dikenal dalam dunia perbankan selama ini yakni meliputi:

1. *Character*/Kepribadian;
2. *Capacity*/Kemampuan;
3. *Capital*/Modal yang dimiliki;
4. *Colleteral*/Modal yang dimiliki;
5. *Condition of economic*/Keadaan ekonomi setempat.

Prinsip 5C atau *The Five C's Principle of Credit Analysis* merupakan implementasi dari ketentuan kehati-hatian yang mana Bank berkewajiban untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank. Sebagaimana dijelaskan pada pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Penyedia informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi Bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan.

Apabila informasi tersebut telah dilaksanakan maka Bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Ketentuan ini juga menunjukan bahwa Bank benar-benar memiliki tanggung jawab dengan nasabahnya. Hal ini sangat relevan dengan

⁷ Sentosa Sembiring, *Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan*, Gloria Juris, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007, hal. 25.

konsep hubungan antara Bank dengan nasabahnya yang bukan hanya sekedar hubungan antar debitur melainkan hubungan kepercayaan.

Adapun contohnya yakni, perjanjian kredit/utang-piutang antara Bank sebagai pihak kreditur dan nasabah/ pelaku usaha sebagai pihak debitur. Sementara perjanjian *accessoir*/ perjanjian ikutan adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Adapun contohnya dari perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi sifat dari perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yakni mengikuti perjanjian pokoknya.⁸

Agar terjaminnya kepastian hukum antara kedua belah pihak antara kreditur dan debitur maka Notaris/PPAT berperan aktif sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta tersebut. Setelah akta notariil atas perjanjian kredit tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, maka dalam hal ini munculah suatu akta baru yang lahir dari akta perjanjian kredit tersebut. Akta lain yang mengikuti adanya akta perjanjian kredit ini diharuskan untuk dibuat dalam akta autentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang Selanjutnya Disebut Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Terlepas dari peran Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang sebagai pembuat akta autentik, potensi akan resiko kredit sering terjadi dalam usaha

⁸ Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hal. 90.

perbankan pada umumnya, salah satunya adalah resiko kredit macet atau dalam dunia perbankan disebut sebagai *Non Performing Loan* (NPL). Apabila resiko ini tidak diantisipasi dengan baik, maka jumlah kredit yang bermasalah akan meningkat, sehingga jumlah peningkatan NPL tersebut akan mempengaruhi Kesehatan Bank itu sendiri.⁹

Perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*standard contract*).¹⁰ Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur banyak mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*).¹¹ Dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang tidak terlalu menguntungkan bagi salah satu pihak. Konsumen jasa perbankan lebih dikenal dengan sebutan nasabah.

Nasabah dalam konteks Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu nasabah penyimpan dan nasabah debitur.

⁹ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cetakan ke 1, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2010, hal. 11

¹⁰ *Ibid*, hal.17.

¹¹ Mohammad Tjoetem, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 4.

Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan. Sedangkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Namun, meskipun begitu, masih banyak orang yang belum sepenuhnya memahami apa itu hak tanggungan dan bagaimana penerapannya dalam hukum di Indonesia. Oleh karena itu, bunyi Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tanggal 9 April 1996 (UUHT)

Pasal 1 Ayat 1 adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pasal 15 UUHT menentukan bahwa atas suatu objek HT dapat dibebani dengan lebih dari satu HT untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Masing-masing HT tersebut berdiri sendiri. Eksekusi atau hapusnya HT yang satu tidak berpengaruh terhadap HT lainnya. Pada prinsipnya HT diberikan secara keseluruhan. Yaitu HT diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin dengan HT. Maka eksekusi HT atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan HT tersebut.

Berkaitan dengan Pelaksanaan Pembangunan Nasional tersebut dalam Ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa: “Perbankan Indonesia bertujuan Menunjang Pelaksanaan Pembangunan Nasional dalam Rangka Meningkatkan Pemerataan, Pertumbuhan Ekonomi, Dan Stabilitas Nasional kearah Peningkatan Kesejahteraan Rakyat Banyak”. Dari ketentuan ini jelas bahwa Lembaga Perbankan mempunyai Peranan Penting dan Strategis tidak saja dalam Menggerakkan Roda Perekonomian Nasional, tetapi juga diarahkan agar mampu menunjang Pelaksanaan Pembangunan Nasional. Ini berarti bahwa Lembaga Perbankan haruslah Mampu berperan sebagai *agen of development* dalam Upaya mencapai Tujuan Nasional itu, dan tidak menjadi Beban dan Hambatan dalam Pelaksanaan Pembangunan Nasional.¹²

Dalam rangka memelihara Kesenambungan serta Meningkatkan Akselerasi bergeraknya Roda Pembangunan ini, maka kegiatan Usaha dan Investasi di Indonesia perlu terus didorong, dalam Kegiatan Usaha para Pelaku Usaha Memerlukan Dana sebagai Modal Usaha. Seiring dengan perkembangan waktu, maka sebagian Dana diperoleh melalui Perjanjian Perkreditan kepada Lembaga Perbankan, yang dalam Pelaksanaannya memerlukan suatu Lembaga Jaminan yang dapat Melindungi Kepentingan Kreditor (Pemberi Kredit) maupun Debitor (Penerima Kredit).

Seperti telah diketahui, pengertian Jaminan Utang adalah Pemberian Keyakinan kepada Pihak Kreditor atas Pembayaran Utang-utang yang telah dari

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2013, hal 21.

suatu Perjanjian yang bersifat Assecoir (Perjanjian Ikutan) terhadap Perjanjian Pokoknya, berupa Perjanjian yang Menerbitkan Utang Piutang dengan adanya Tanggungan antara lain berupa Tanah.¹³

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak Benda-benda lain yang merupakan Satu (1) kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan Utang tertentu, yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Dari pengertian dan ciri-ciri Hak Tanggungan tersebut, UUHT telah memberikan perlindungan kepada kreditor atau penerima Hak Tanggungan. Namun hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor semata. Perlindungan juga harus diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya dapat terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang antara kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu, khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan.¹⁴

Tanah merupakan jaminan yang paling aman untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit karena nilai tanah tidak pernah turun bahkan akan semakin

¹³ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hal 40.

¹⁴ Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 404-405.

tinggi nilainya. Lembaga jaminan hak atas tanah telah dikenal di Indonesia seperti *hypotheek* dan *credietverband* yang merupakan lembaga jaminan produk pemerintah kolonial Belanda. Jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau postal, lembaga jaminannya adalah *hypotheek*, yang ketentuan hukum materiilnya diatur dalam buku II KUHPerdota.

Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah *creditverband*, yang ketentuan materiil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam S.1908-542 sebagaimana diubah dengan S 1937-190 jo S1937-191, *hypotheek* dan *credietverband* hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang.”¹⁵

Dengan demikian jenis benda jaminan akan menentukan jenis jaminan yang akan digunakan. Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan UUPA, yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia disamping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan. Sehingga diperlukan lembaga jaminan dengan ciri-ciri:

- a) Memberikan kedudukan mendahulukan bagi pemegangnya;
- b) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun obyek itu berada;

¹⁵ J.Sudarjanto W, “Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan”, Makalah, Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang, 1996, hal.21.

- c) Memenuhi asas specialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁶

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT ternyata lebih luas bila dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tapi juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, khususnya 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 yang mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan tanah yang dimiliki sebagai jaminan.

Demikian pula 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 perseorangan ataupun badan hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik berdasarkan UUHT tentunya tidak tertutup sama sekali artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat menghendaki, hal ini masih terbuka.

¹⁶ Arie Sukanti Hatagalung, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor: 28/VIII/Maret, Tahun 1997, hal.10.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tapi juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, khususnya 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 yang mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan tanah yang dimiliki sebagai jaminan. Demikian pula 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 perseorangan ataupun badan hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik berdasarkan UUHT tentunya tidak tertutup sama sekali artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat menghendaki, hal ini masih terbuka.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi dalam proses mencairkan kreditnya dilakukan analisa yang mendalam baik itu berupa penilaian watak, penilaian kemampuan, penilaian terhadap modal, penilaian terhadap agunan, penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur, dalam

prakteknya tetap saja kredit yang dikucurkan mengalami kredit yang bemasalah sampai terjadi kredit macet.

Jika dalam perjalanannya kredit mengalami masalah maka akan dilakukan upaya untuk mencegah kredit itu tidak sampai macet. Setelah diketahui permasalahan kredit tersebut adalah usaha debitor menurun, maka kemampuan debitor tidak sesuai dengan analisa kemampuan membayarnya semula. Sehingga ditawarkan solusi berupa upaya penyehatan.

Dilain pihak masih banyak penggunaan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menyimpang dari tujuan semula. Sehingga mengakibatkan kredit yang berjalan mengalami masalah. Sekalipun bank dalam memberikan kedit tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang akan diberikan akan menjadi kredit yang macet, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak macet, namun pada akhirnya kredit tetap juga macet.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dikarenakan domisili penulis yang berada di Sleman, sehingga mampu melakukan penelitian sesuai target dengan judul : “Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (Persero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Kota Jambi Melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan untuk lebih memfokuskan diri dalam membahas masalah penelitian, maka diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn?
3. Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan terhadap kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan terhadap kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank

Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini dibuat untuk menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru, maka dirasa perlu untuk memberikan batasan judul penelitian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan:

Adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).¹⁷

2. Perjanjian Kredit:

Adalah perjanjian 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.¹⁸

3. Jaminan

Adalah secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.¹⁹

4. Hak Tanggungan

Adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang

¹⁷ Kamushukum.web.id/pelaksanaan, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 20:31 WIB.

¹⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

¹⁹ Anton Suyanto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta-Kencana, 2016, hal. 81.

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁰

5. PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk

Adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja tanggal 16 Desember 1895.²¹

6. Kantor

Adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya).²²

7. Notaris

Adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²³

E. Landasan Teoritis

Jaminan kredit adalah suatu objek atau benda yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur dalam rangka penanggungan atas hutang debitur kepada kreditur dan agar tercapainya rasa kepercayaan kreditur terhadap debitur dalam suatu

²⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

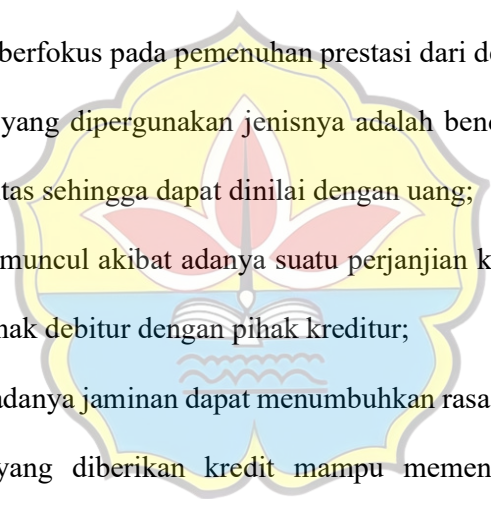
²¹ <https://bri.co.id/tentang-bri>, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 10:15 WIB.

²² <https://kamushukum.web.id/kantor/googlevignette>, diakses pada tanggal 15 September 2024, pukul 10:25 WIB.

²³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

perjanjian kredit ataupun perikatan lainnya yang berhubungan dengan peminjaman uang.²⁴ Hukum dapat diartikan sebagai keseluruhan peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur tata tertib dalam masyarakat dan terhadap yang melanggar umumnya dikenakan sanksi.²⁵

Sedangkan definisi Hukum Jaminan adalah hukum yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibeli sebagai jaminan.²⁶ Jaminan merupakan instrumen yang sangat penting dalam suatu perjanjian kredit. Adapun sifat dari jaminan tersebut adalah:²⁷

- 
- i. Jaminan berfokus pada pemenuhan prestasi dari debitur pada kreditur;
 - ii. Jaminan yang dipergunakan jenisnya adalah benda yang memiliki mutu dan kualitas sehingga dapat dinilai dengan uang;
 - iii. Jaminan muncul akibat adanya suatu perjanjian kesepakatan yang terjadi antara pihak debitur dengan pihak kreditur;
 - iv. Dengan adanya jaminan dapat menumbuhkan rasa percaya kreditur bahwa debitur yang diberikan kredit mampu memenuhi prestasinya sesuai perjanjian.

²⁴ Soewarso dan Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hal.10.

²⁵ Zainal. H. Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 10.

²⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulaksumur, Jakarta, 2001, hal. 8.

²⁷ Boedi Harsono, *Masalah Hipotik dan Credietverband, Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*, BPHN, Binacipta, Jakarta, 1981, hal. 78.

Di Indonesia, jaminan dapat diklasifikasikan berdasarkan 4 (empat) hal, antara lain:²⁸

F. Metodologi Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian *Deskriptif Analitis*, suatu penelitian menggambarkan dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang berkaitan dengan materi lainnya. Dalam hal ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang ilustrasi materi yang diteliti yaitu Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (persero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Jambi Melalui Kantor Notaris IM Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.

2. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Di penelitian skripsi, digunakan cara pendekatannya dengan *Yuridis Sosiologis*, adalah pendekatan dgn mengkaji dan menelaah kondisi yang ditinjau dari aspek antara (gejala sosial, sumber daya manusia, ideologi, ekonomi, situasi budaya dan hukum).²⁹ Dan aturan yang sudah mengatur, baik yang terdapat dalam aturan yang mengenai perlindungan lindungan Konsumen, maupun peraturan-peraturan yang lainnya yang berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (persero) Terbuka Kantor Cabang Pasar Jambi Melalui Kantor Notaris IM Oka

²⁸ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994. hal. 28.

²⁹ Soekanto, s, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, 2015, Hal. 68.

Mahendra NR, S.H., M.Kn.

1. Sumber Data

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Teknik penelitian..denganmetode wawancara langsung pada responden yang.. berhubungan dengan penelitian adalah untuk melihat fakta-fakta yang terjadi yang terkait tentang pelaksanaan tanggung jawab restoran untuk mencantumkan harga menu. Dlm penelitian ini penulis mewawancarai:

- Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.
- Admin kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk.
- Staff Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaanini merupakan langkah awal yg digunakan utk memperoleh..data yang berhubungan dengan pembahasan skripsi ini ialah dengan mempelajari, mengkaji dan menelaah peraturan perundang-undangan, *literatue-literature* dan karya ilmiah, mengkaji dan menelaah kamus-kamus umum dan kamus hukum.

2. Teknik Pengumpulan Data

Penulis dalam hal ini melakukan observasi dan wawancara. Observasi dan wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara penulis melakukan pengamatan langsung dilapangan yaitu di PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk kantor cabang pasar jambi dan kantor notaris Im Oka mahendra NR, S.H., M.Kn. serta wawancara langsung yang dilakukan terhadap sampel yaitu admin kredit

bank, staf notaris, dan notaris, pertanyaan diajukan sesuai dengan pokok tujuan bahasan yang akan diteliti.

3. Teknik Penarikan Sample

Teknik pengambilan sampel dilakukan secara materi *Purposive Sampling*, yaitu penarikan materi berdasarkan kriteria tertentu, dimana sampel dipilih dan ditentukan berdasarkan kriteria yang ditetapkan adalah pihak-pihak yang melakukan dan berhubungan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dan juga menggunakan materi *Accidental Sampling* adalah penarikan materi berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang ditemui peneliti yang dirasa sesuai sebagai sumber data (responden). Responden dalam sampel ini admin kredit sebagai perwakilan bank, nasabah, dan juga Notaris.

4. Analisis Data

Analisis kualitatif adalah Analisa data yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu data yang didapat dari lapangan (hasil dari observasi dan wawancara responden) dan juga dari kepustakaan ditarik kesimpulan yang relevan untuk skripsi ini.

Jenis penelitian Empiris biasa juga dinamakan dengan penelitian lapangan, yakni mempelajari aturan Undang-Undang yang berlaku serta suatu hal terjadi dalam hukum, realita sosial, dengan kata lain adalah studi tentang kondisi aktual dalam masyarakat untuk memahami dan menentukan data serta fakta yang diperlukan, sesudah mengumpulkan data yang diperlukan masalah dapat diidentifikasi dan diselesaikan.

Penelitian empiris merupakan penelitian yang dilakukan pelaksanaannya secara langsung guna untuk mendapatkan informasi terkait dengan hal-hal fokus penelitian, baik berupa wawancara dengan orang yang bersangkutan ataupun melalui observasi yang cermat terhadap objek penelitian, selain melihat dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku juga akan melihat praktek dilapangan yang berkenaan serta memperoleh data-data dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn.

G. Sistematika Penulisan

Bab Pertama merupakan pedahuluan, yang didalamnya berisikan pemaparan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Landasan Teori, Metodologi Penulisan dan Sistematika Penulisan.

Bab Kedua merupakan Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan yang didalamnya memaparkan tentang Pengertian Hak Tanggungan, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan Hak Tanggungan, Akibat Hukum Benda Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan, dan Pengaturan Mengenai Jaminan Hak Tanggungan.

Bab Ketiga merupakan Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, yang didalamnya memaparkan tentang Pengertian Perjanjian Kredit, Jenis-Jenis Perjanjian Kredit, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit, dan Pengaturan Mengenai Perjanjian Kredit.

Bab Keempat merupakan Pembahasan, yang didalamnya memaparkan tentang pelaksanaan, kendala, serta upaya yang dilakukan terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Kota Jambi melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn.

Bab Kelima merupakan Penutup, yang memaparkan kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Hukum jaminan di Indonesia ruang lingkupnya mencakup berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan hutang yang terdapat dalam hukum positif di Indonesia. Hukum jaminan dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukm Perdata terdapat pada buku II yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan (gadai dan hypotek), dan pada buku ini yang mengatur tentang penanggungan hutang.

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelli* atau *security of law*. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jainan bukan pengertian hukum jaminan.³⁰ Selanjutnya hukum jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.³¹

Namun jika disimak, istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada hak kebendaan.³²

³⁰ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 5.

³¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Op Cit*, Hal. 5.

³² Husni Hasbullah Frieda, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak Yang Memberi Jaminan*, Jakarta, Ind-Hill-Co, 2005, hal. 5.

Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan beberapa pakar hukum sebagai berikut:

1. Hukum Jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.³³
2. Hukum Jaminan adalah suatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³⁴

Unsur-unsur hukum jaminan yaitu:

- 1) Adanya kaidah hukum dalam bidang jaminan yaitu:
 - a. Kaidah hukum jaminan tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi;
 - b. Kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang membutuhkan fasilitas kredit yang lazim

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Tanggungan Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 12.

³⁴ Hartono Hadisaputro, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1984, hal .50.

dan biasa disebut debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang dari jaminan. Badan hukum sebagai penerima barang jaminan adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan atau lembaga non perbankan.

3) Adanya jaminan

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

4) Adanya fasilitas kredit

Dalam pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Jaminan kebendaan adalah janji atau jaminan yang diberikan oleh pemilik atau pencipta suatu benda bahwa benda itu akan diberikan ciri-ciri hakiki tertentu. Jaminan ini dapat dialihkan dan dimaksudkan untuk melindungi objek dari siapapun yang terkait dengan item terkait (*Droit De Suite*).³⁵ Jaminan ini muncul sebagai akibat hubungan kreditur-debitur, seperti hak tanggungan.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan Hak Tanggungan

Segala suatu perikatan atau perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat didalam sebuah perjanjian tersebut. Dalam jaminan hak tanggungan para pihak adalah pemberi hak tanggungan dalam hal ini

³⁵ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 147.

adalah debitor dan penerima atau pemegang hak tanggungan adalah pihak bank sebagai kreditor, berikut hak dan kewajiban yang melekat bagi para pihak:

1. Hak pemberi hak tanggungan atau debitor

Hak pemberi Hak Tanggungan atau Debitur menerima sejumlah uang yang dipinjamkan dari kreditor atau penerima Hak Tanggungan kepada debitor kewajiban pemberi Hak Tanggungan atau debitor menyerahkan dan mengembalikan uang yang dipinjamkan dari kreditor atau penerima Hak Tanggungan dengan jangka waktu yang telah disepaati. Jangka waktu perjanjian kredit telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.

Hak yang melekat pada debitor/pemberi hak tanggungan ialah setelah perjanjian kredit dan perjanjian jaminan hak tanggungan yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris dan pejabat pembuat akta tanah dan ditandatangani para pihak, pemberi hak tanggungan atau debitor berhak menerima pemberian kredit/fasilitas kredit atas obyek jaminan hak tanggungan yang di jaminkan kepada pihak penerima hak tanggungan atau kreditor sesuai yang telah disepakati.

Bahwa obyek jaminan hak tanggungan tetap berada dalam kekuasaan pemberi hak tanggungan selaku peminjam pakai. Obyek jaminan hak tanggungan hanya dapat dipergunakan oleh pemberi hak tanggungan menurut sifat dan peruntukannya, dengan tidak ada kewajiban bagi pemberi hak tanggungan untuk membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjaman pakai tersebut kepada penerima hak tanggungan.³⁶

³⁶ Enggar widya handayu, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, jurnal hukum universitas muhamadiyah, 2019, hal. 6.

2. Kewajiban Pemberi Hak Tanggungan atau Debitur

Kewajiban yang melekat pihak debitur / pemberi hak tanggungan pemberi hak tanggungan diwajibkan untuk memberikan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah milik pemberi hak tanggungan pemberi hak tanggungan berkewajiban untuk memelihara obyek jaminan hak tanggungan tersebut dengan sabaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk memelihara dan perbaikan atas obyek jaminan hak tanggungan atas biaya dan tanggungan pemberian hak tanggungan sendiri.

Apabila dari obyek jaminan hak tanggungan tidak dapat dipergunakan lagi maka pemberian hak tanggungan dengan ini berjanji untuk menggantikan obyek hak tanggungan yang tidak dapat dipergunakan itu dengan obyek jaminan hak tanggungan lainnyayang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan. Jika pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, maka jaminan obyek hak tanggungan harus diserahkan kepada penerima hak tanggungan.

Apabila hasil penjualan atau pelelangan dari obyek hak tanggungan tidak mencukupi untuk melunasi semua utang dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan tetap terikat membayar lunas sisa yang yang masih hars dibayarkan. Mengenai analisis tentang hak dan kewajiban, hak penerima Hak tanggungan atau kreditur adalah menerima jaminan dan menerima uang kembali yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Kewajiban penerima hak tanggungan atau kreditur adalah menyerahkan kredit dan mengembalikan jaminan

kepada pemberi hak tanggungan atau debitur, setelah pihak pemberi hak tanggungan melunasi utangnya.

Hak dan Kewajiban diatur dalam BAB XIII KUHPerdara mengenai Pinjam Pakai Habis (*VERBRUIKLENING*) Bagian 1 Ketentuan-ketentuan Umum Pasal 1754 adalah pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat, bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.

Pasal 1755 KUHPerdara berdasarkan perjanjian tersebut, orang yang menerima pinjaman menjadi pemilik mutlak barang pinjaman itu; dan bila barang ini musnah, dengan cara bagaimana, maka kerugian itu menjadi tanggungan peminjaman. Bagian 2 mengenai kewajiban-kewajiban orang yang meminjamkan. Pasal 1759 KUHPerdara, Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat jangka waktu yang telah ditetapkan didalam perjanjian. Pasal 1760 KUHPerdara, Jika jangka waktu peminjaman tidak ditentukan, maka bila pemberi pinjaman menuntut pengembalian barang pinjaman itu, pengadilan boleh memberikan sekedar kelonggaran kepada peminjam sesudah mempertimbangkan keadaan. Pasal 1761, Jika telah dijanjikan, bahwa peminjaman barang atau uang akan mengembalikannya bila ia mampu untuk itu, maka kalau pemberi pinjaman menuntut pengembalian uang atau barang pinjaman itu, pengadilan boleh menentukan waktu pengembalian itu sesudah mempertimbangkan keadaan.

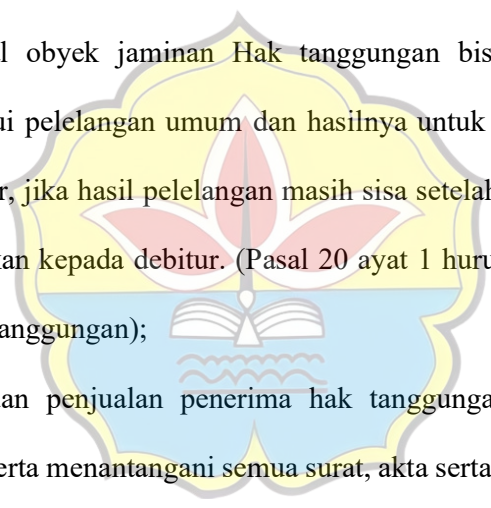
Pasal 1763, Ketentuan Pasal 1753 berlaku dalam perjanjian pinjam pakai habis. Bagian 3 mengenai kewajiban-kewajiban peminjam. Pasal 1763, barang siapa meminjam suatu barang wajib mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan. Pasal 1764, Jika ia tidak memungkinkan memenuhi kewajiban itu, maka ia wajib membeyara harga barang yang dipinjamkan itu, dengan memperhatikan waktu dan tempat pengembalian barang itu menurut perjanjian yang telah ditetapkan. Jika waktu dan tempat tidak diperjanjikan, maka pengembalian harus dilakukan menurut nilai barang pinjaman tersebut pada waktu dan tempat peminjaman.

Bagian 4 mengenai Peminjaman dengan Bunga. Pasal 1765, untuk peminjaman uang atau barang yang habis dalam pemakaian, diperbolehkan membuat syarat bahwa atas pinjaman itu akan dibayar bunga. Pasal 1766, Barang siapa sudah menerima suatu pinjaman dan telah membayar bunga yang tidak diperjanjikan dahulu, tidak dapat meminta bunga itu dan juga tidak dapat mengurungkannya dari pinjaman pokok, kecuali jika bunga yang telah dibayar itu melampaui jumlah bunga yang ditetapkan dalam Undang-undang; dalam hal ini uang kelebihan itu dapat diminta kembali atau dikurangkan dari pinjaman pokok.

Pembayaran bunga tidak diperjanjikan tidak mewajibkan debitur untuk membayar bunga tersebut, tetapi bunga yang diperjanjikan wajib dibayar sampai pada saat pengembalian peritipan (*konsinyasi*) uang pinjaman pokok semuanya, walaupun pengembalian uang pinjaman itu dilakukan saat sudah lewat waktu pelunasan menurut perjanjian.

3. Hak Penerima Hak Tanggungan atau Kreditur

Apabila untuk penggunaan obyek jaminan hak tanggungan tersebut diperlukan suatu surat kuasa khusus, maka penerima hak tanggungan dengan ini memberikan kuasa kepada pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai obyek hak tanggungan. Penerima hak tanggungan atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dengan ini telah diberikan kuasa dengan hak substitusi oleh pemberi hak tanggungan untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan obyek hak tanggungan tersebut. Jika pemberi hak tanggungan/debitur tidak menjalankan kewajibannya atau wanprestasi maka penerima hak tanggungan/kreditur berhak atas:

- 
- a. Untuk menjual obyek jaminan Hak tanggungan bisa mengeksekusi tanah tersebut melalui pelelangan umum dan hasilnya untuk melunasi utang debitur kepada kreditur, jika hasil pelelangan masih sisa setelah pelunasan utang maka sisanya diberikan kepada debitur. (Pasal 20 ayat 1 huruf a Jo Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan);
 - b. Untuk keperluan penjualan penerima hak tanggungan berhak menghadap dimana perlu serta menandatangani semua surat, akta serta dokumen lainnya, serta menerima uang penjualan dari obyek jaminan hak tanggungan;
 - c. Melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu serta berguna dalam rangka penjualan obyek jaminan hak tanggungan tersebut dengan tidak ada satupun yang dikecualikan;
 - d. Penerima hak tanggungan berhak atas kuasanya untuk mengambil obyek jaminan hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan lalai atau wanprestasi yang berada baik dari tangan pemberi hak tanggungan maupun dari tangan pihak

ketiga yang menguasainya.

4. Kewajiban Penerima Hak Tanggungan atau Kreditur

Penerima hak tanggungan atau kreditur berkewajiban untuk memberikan fasilitas kredit kepada pemberi hak tanggungan atau debitur sesuai dengan yang diperjanjikan. Penerima Hak Tanggungan atau Kreditur wajib mengembalikan obyek jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Tanah yang dijaminkan oleh pemberi Hak Tanggungan atau selaku debitur apabila pinjaman kredit telah dibayar lunas. Bahwa penerima Hak Tanggungan berkewajiban untuk menyerahkan sisa uang penjualan dari hasil melelang atau menjual obyek jaminan Hak Tanggungan jika masih ada kepada pemberi Hak Tanggungan.³⁷

C. Akibat Hukum Terhadap Benda Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan

Tanah menjadi salah satu kebendaan yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Hukum Agraria, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Mengacu Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UU Pokok Agraria, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Berdasarkan pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga), antara lain:

1. Hak Milik;

³⁷ H.M. Arba, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2020, hal. 56.

2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah:

1. Hak tersebut sesuai ketentuannya yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas),
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain

yang setingkat selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Dalam proses pendaftaran BPN membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Kreditur sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan memiliki kedudukan yang berbeda-beda. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) kreditur dikenal dengan 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Kreditur *konkuren*, adalah para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut.
2. Kreditur *preferen*, adalah kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dan mempunyai hak istimewa.
3. Kreditur *sparatis*, adalah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan *in rem*, yang dalam KUHPerdata disebut dengan nama gadai dan hipotek, yang mempunyai kewenangan hak untuk dapat menjual/mengeksekusi sendiri objek jaminan, tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*).

Equality before the law principle adalah asas yang mengandung arti bahwa semua warga harus mendapat perlindungan yang sama dalam hukum, tidak boleh ada diskriminasi. Kata perlindungan dalam asas tersebut menjadi sebuah kewajiban kepada Negara atau pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum yang adil

terhadap setiap warga negaranya. Segala bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif* diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu kreditor dan debitor sebagai subjek hukum.

Sehingga dapat menciptakan keseimbangan dalam mencapai keadilan. Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan wujud dari tujuan Undang-Undang Pokok Agraria dalam memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Perlindungan Hukum yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai bentuk keistimewaan yaitu:

- 1) *Droit De Preference*, artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas.³⁸
- 2) *Droit De Suite*, merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). *Droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi obyek hak tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah

³⁸ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum kebendaan perdata: hak-hak yang memberi jaminan*, 2005, hal. 17.

yang menjadi obyek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.³⁹

- 3) Kepailitan pemberi hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan sebelum kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang bersangkutan yang dinyatakan pailit pemberi hak tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan.
- 4) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan adalah sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴⁰
- 5) Kemudahan dan kepastian dalam eksukusi, apabila debitor wanprestasi atau ciderai janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “*parate executie*”.⁴¹

³⁹ *Ibid*, hal. 18.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*, Jakarta, Djambatan 1999, Hal. 421.

⁴¹ Bayu Setiawan Hendri Putra, *Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Vol. VIII No. 1, Jurnal Privat Law, Tahun 2020.

D. Pengaturan Mengenai Jaminan Hak Tanggungan

Dasar hukum mengenai jaminan hak tanggungan adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis keduanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut. Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu apabila yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak *Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik menjadi obyek *Credietverband*.

Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan Credietverband atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan – ketentuan KUHPerdato dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan Credietverband.⁴²

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah muncul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan pengertian dari Hak Tanggungan.

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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

⁴² Sri Soedewi Masjhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 1975, hlm. 6.

tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

BAB III

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT

A. Pengertian Perjanjian Kredit

Kata bahasa Inggris "*Agreement*" berasal dari kata Belanda "*Overeenkomst*", yang berarti Perjanjian. Kontrak dan undang-undang memberikan dasar untuk perjanjian karena mereka membangun hubungan antara pihak-pihak yang terlibat. Ketentuan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengawali ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.⁴³

Kemudian dalam ketentuan berikutnya, yaitu pasal 1234 menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁴⁴ Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."⁴⁵

Dari beberapa rumusan sederhana tersebut dapat dikatakan bahwa, perikatan melahirkan kewajiban kepada orang perorangan atau pihak tertentu, yang dapat berwujud dalam salah satu dari tiga bentuk berikut:

- 1) Untuk memberikan sesuatu;

⁴³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, hal. 313.

⁴⁴ Ibid, hal 313.

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1996, hal.23.

- 2) Untuk melakukan sesuatu; dan
- 3) Untuk tidak melakukan suatu tertentu.

Istilah kewajiban itu sendiri dalam ilmu hukum dikenal dengan nama prestasi, selanjutnya pihak yang berkewajiban dinamakan dengan debitur, dan pihak yang berhak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban atau prestasi disebut dengan kreditur.⁴⁶

Berdasarkan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat istilah perjanjian pinjam-meminjam, yang dinyatakan sebagai pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.⁴⁷ Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya.

Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah aksesoirnya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan

⁴⁶ Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT.Raja Grafindo Persada, 2001, hal.12.

⁴⁷ Mariam Darus Baruldzaman, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*, Bandung, PT Citra Aditya Bahkti, 1991, hal. 28.

uang oleh bank kepada nasabah debitur, sehingga dapat dikatakan juga perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dengan di sana sini diadakan penyesuaian seperlunya.⁴⁸

Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok;
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.⁴⁹

Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau aksesoir artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit. Sejak ditandatangani perjanjian kredit, bank sebagai kreditur sudah mencatat adanya kewajiban menyerahkan uang kepada debitur, oleh bank disebut mencairkan uang secara bertahap sesuai perjanjian.

⁴⁸ Ashadi L. Diab, 2017, *Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Jurnal Al – ‘adl, Volume 10 Nomor 1, hal 7.

⁴⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2014, hal 74.

Adanya kewajiban menyerahkan uang tersebut dalam pembukuan bank dicatat dalam posisi *Of Balanced* yang dalam akuntansi disebut komitmen. Komitmen artinya bank setiap saat siap untuk menyerahkan uang kepada debiturnya sesuai permintaan debitur sepanjang memenuhi syarat yang diatur dalam perjanjian kredit. Jika bank secara riil telah menyerahkan uang maka bank akan mencatat dalam pembukuannya pada sisi *On Balanced* artinya perjanjian kredit benar-benar terjadi dan berlaku. Jadi meskipun perjanjian kredit telah ditandatangani bank dan debiturnya tetapi jika debitur belum menarik uangnya maka perjanjian kredit dianggap belum terjadi.⁵⁰

B. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dilakukan secara lisan atau tertulis yang terpenting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 BW. Namun dari sudut pembuktian, perjanjian yang dilakukan secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena perjanjian secara lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah dikemudian hari, untuk itu setiap transaksi apapun haruslah dibuat secara tertulis yang digunakan sebagai alat bukti.

Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank maka akan memperoleh tabungan atau *bilyet deposito* sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu

⁵⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003, hal. 92.

dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti. Dasar hukum yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah :

1. Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1996 Tanggal 10 Oktober 1996, menegaskan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa ada perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur, nasabah atau bank-bank sentral dan bank-bank lainnya. Dari sini jelaslah bahwa dalam memberikan kredit dalam berbagai bentuk wajib dibuatkan perjanjian atau akad kreditnya.
2. Surat Keputusan Direksi bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/17/UPB Tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.
3. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap bank devisa No. 03/1093/UPK/PKD Tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit, dan dari pengertian inilah kemudian berkembang menjadi perjanjian kredit bank. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa:
 - a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit
 - b. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis

Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Setiap kredit yang diberikan harus dituangkan dalam perjanjian kredit

secara tertulis yang sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁵¹

1. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
2. memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Dalam praktek bank ada dua bentuk perjanjian kredit yaitu :

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan.

Menurut Pasal 1874 BW yang dimaksud akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Pengikatan yang dilakukan antara bank dan nasabah tanpa dihadapan notaris.⁵²

Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit, formulir perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan bank kemudian disodorkan kepada setiap calon debitur untuk dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut yang sebelumnya syarat-syarat tersebut tidak pernah dirundingkan atau dinegosiasikan dengan calon debitur. Debitur mau tidak mau harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir Artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati.

⁵¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001, hal 261.

⁵² Jopie Jusuf, *Kriteria Jitu Memperoleh kredit bank*, Jakarta, . Elex Media Komputer, 2003, hal: 165.

Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (standaardform) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank tersebut termasuk jenis akta di bawah tangan. perjanjian kredit karena calon debitur dalam posisi lemah karena sangat membutuhkan kredit sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau pengikatan yang dilakukan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Pasal 1868 BW akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil dimana notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak yang bersangkutan dalam bentuk akta notaris atau akta otentik. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank)

Jenis Perjanjian kredit perbankan dapat dibedakan menjadi perjanjian notariil dan perjanjian kredit dibawah tangan atau non notariil. Selanjutnya jenis

perjanjian kredit dengan mengacu pada kriteria tertentu. Pengklasifikasian jenis-jenis kredit tersebut bermula dari klasifikasi yang dijalankan oleh perbankan dalam rangka mengontrol portofolio kredit secara efektif. Dari kegiatan pengklasifikasian tersebut maka pada saat ini dikenal jenis-jenis kredit yang diberikan kepada nasabah yaitu:

a. Jenis kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa:

1) Kredit Produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha- usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

a) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan. Kredit modal kerja ini memiliki ciri sebagai berikut:⁵³

1. Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (siklus produksi).
2. Agunan lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat.
3. Persyaratan kredit dan penentuan jatuh tempo dinegosiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu dipergunakan untuk meningkatkan usahanya, jangan sampai penarikan total kredit tersebut mematikan usaha yang

⁵³ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015, hal. 187.

bersangkutan.

4. Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

2) Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Kredit konsumtif ini memiliki ciri sebagai berikut:⁵⁴

- a) Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli.
- b) Sumber pengembaliannya tidak dari barang yang dibeli, tetapi dari penghasilan atau profesi yang bersangkutan.
- c) Penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan.

a. Jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:⁵⁵

1. Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit penjualan, kredit pembeli, kredit wesel, dan kredit modal kerja.

2. Kredit Jangka Menengah

Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.

⁵⁴ *Ibid*, Hal. 190.

⁵⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006, hal.501

3. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

b. Jenis kredit ditinjau dari segi aktivitas perputaran usaha dapat berupa:

1. Kredit Kecil

Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.⁵⁶

2. Kredit Menengah

Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.⁵⁷

3. Kredit Besar

Kredit besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Dalam pelaksanaan pemberian kredit yang besar ini bank dengan melihat risiko yang besar pula biasanya memberikannya secara kredit sindikasi ataupun konsorsium.⁵⁸

c. Jenis kredit ditinjau dari segi jaminannya dapat berupa:

1. Kredit Tanpa Jaminan atau Kredit Blanko (Unsecured Loans)

Adapun yang dimaksud kredit tanpa jaminan ini, yaitu pemberian

⁵⁶ *Ibid*, Hal. 493

⁵⁷ *Ibid*, hal. 494.

⁵⁸ *Ibid*, Hal. 495.

kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran, dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalannya.⁵⁹

2. Kredit dengan Jaminan (Secured Loans)
3. Kredit jenis ini diberikan kepada debitur selain didasarkan pada keyakinan atas kemampuan kreditur juga disandarkan kepada agunan atau jaminan berupa fisik (collateral) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Dalam hal ini hak dan kewajiban para pihak atau disebut juga debitur dan kreditur sebagai berikut:

1. Hak Kreditur (pihak bank)

Pihak bank dalam perjanjian kredit adalah berhak menerima pembayaran rutin debitur serta besaran bunga sesuai yang diperjanjian tertulis didalam perjanjian kredit.

2. Kewajiban Kreditur (pihak bank)

Kreditur berkewajiban untuk memberikan kredit kepada debitur (nasabah) sesuai besarannya dengan yang diperjanjikan yang tertuang pada perjanjian tertulis perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani para pihak.

3. Hak Debitur (nasabah)

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 497.

Debitur berhak menerima pemberian kredit atas Kreditur sesuai yang telah disepakati dan diperjanjikan sesuai yang tertulis dan ditandatangani pada perjanjian kredit.

4. Kewajiban Debitur (nasabah)

Dalam hal perjanjian kredit ini debitur atau nasabah berkewajiban menyerahkan segala persyaratan yang dipersyaratkan pihak kredit atau pihak bank dan juga melampirkan sebuah agunan sesuai peraturan dan penilaian kreditur. Dan dalam perjanjian tertulis yang telah disepakati dan telah ditandatangani para pihak debitur wajib membayar kewajiban angsuran kredit serta bunga yang telah disepakati antara para pihak.

D. Pengaturan Mengenai Perjanjian Kredit

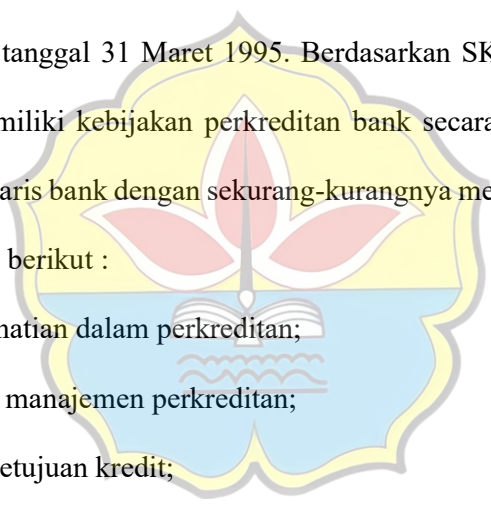
Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Namun rumusan Pasal 1313 KUHPerdata ' tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:⁶⁰

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu

⁶⁰ R. Setiawan. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta, 1994, hal. 49.

perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Pengaturan nya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan dan terus dirubah dengan perubahan terakhir dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan. Berkenaan dengan hal tersebut, Bank Indonesia telah menetapkan ketentuan mengenai kewajiban bank umum untuk memiliki dan melaksanakan kebijakan perkreditan bank berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank dalam SK Dir BI No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995. Berdasarkan SK Dir BI tersebut, Bank Umum wajib memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut :

- 
- a. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan;
 - b. Organisasi dan manajemen perkreditan;
 - c. Kebijakan persetujuan kredit;
 - d. Dokumentasi dan administrasi kredit;
 - e. Pengawasan kredit;
 - f. Penyelesaian kredit bermasalah.

Kebijakan perkreditan bank dimaksud wajib disampaikan kepada Bank Indonesia. Dalam pelaksanaan pemberian kredit dan pengelolaan perkreditan bank wajib mematuhi kebijakan perkreditan bank yang telah disusun secara konsekuen dan konsisten.

BAB IV

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PERSEROAN TERBATAS (PT) BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) KANTOR CABANG PASAR JAMBI MELALUI KANTOR NOTARIS IM OKA MAHENDRA NR, S.H.,M.Kn

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT.

BRI (persero), Tbk Kantor Cabang Pasar Jambi melalui Kantor Notaris

Im Oka Mahendra NR,S.H.,M.Kn

Guna meningkatkan serta mengembangkan usaha nya para pelaku usaha di kota Jambi yang tidak memiliki modal yang cukup banyak demi pengembangan usahanya tersebut tak jarang memilih cara dengan peminjaman modal pada bank-bank atau lembaga-lembaga penyedia dana pinjaman seperti contohnya PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk kantor cabang Jambi.

PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk kantor cabang Jambi menyediakan beberapa produk/program layanan pinjaman dana yang dapat diajukan oleh pelaku usaha atau perorangan yang dirasa memerlukan tambahan dana pembiayaan dengan berbagai kebutuhan yang dapat disesuaikan dengan produk/program yang telah disediakan oleh bank tersebut.

Produk/program peminjaman dana yang disediakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk kantor cabang Jambi antara lain meliputi:

1. Korporasi

- 1) Kredit Modal Kerja;
- 2) *Supply Chain Finanching*;
- 3) Kredit Investasi;

- 4) Kredit Waralaba;
- 5) Kredit Agunan Kas; dan
- 6) Bank Garansi.

2. Individu

- 1) Kredit Kepemilikan Rumah (KPR); dan
- 2) BRIGUNA.

3. Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)

- 1) Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro;
- 2) Kredit Usahan Rakyat (KUR) Kecil dan Menengah; dan
- 3) Pinjaman Program.

Dalam pelaksanaannya antara peminjam dana disebut sebagai debitur dan PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk kantor cabang Jambi disebut sebagai kreditur yang telah sepakat dan debitur yang telah memenuhi syarat dan telah melakukan segala prosedur yang ditentukan oleh bank sebagai sampel yang penulis ambil yaitu produk/program bagi Usahan Mikro Kecil Menengah (UMKM) Kredit Usaha Rakyat (KUR) kecil dan menengah yang memiliki kriteria sebagai berikut:

- 1) Individu UMKM yang melakukan usaha produktif dan layak;
- 2) Telah melakukan usaha secara aktif selama 6 bulan;
- 3) Tidak sedang menerima kredit pembiayaan lainnya;
- 4) Maksimal lama pinjaman 5 tahun; dan
- 5) Melengkapi dan melampirkan syarat administrasi antara lain:
 - a) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b) Kartu Keluarga (KK);

- c) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- d) Surat Izin Usaha;
- e) Memiliki Agunan yang sesuai dengan aturan bank; dan
- f) Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun terbaru.⁶¹

Setelah debitur menyerahkan segala kewajiban administrasi kepada pihak bank, selanjutnya bank melakukan segala proses yang telah menjadi ketentuan atau aturan bank dan diteruskan menentukan dan membuat order kepada Notaris rekanan bank yaitu dalam penelitian ini adalah Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris di Kota Jambi dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0416.AH.02.01. Tahun 2010 Tanggal 28 Januari 2010.

Segala berkas persyaratan yang telah dipenuhi oleh debitur kemudian diserahkan kepada notaris dan notaris segera melakukan pengecekan atas agunan yang dijaminan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi yang sekarang dilakukan secara online melalui aplikasi mitra <https://intan.atrbpn.go.id>, yang dipunyai oleh masing-masing PPAT. Setelah mendapatkan hasil pengecekan sertipikat hak milik atas tanah hak milik tersebut bahwa data fisik dan yuridis yang termuat pada sertipikat hak milik sudah sesuai dengan buku tanah yang disimpan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

Notaris/PPAT memberikan hasil pengecekan sertipikat kepada pihak bank

⁶¹ Hasil Wawancara Oleh Husnul, selaku admin Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero), Tbk Kantor Cabang Pasar Jambi.

dan sembari menyiapkan akta-akta yang diperlukan guna terjadinya perikatan antara debitur dan kreditur berupa akta yang dipersiapkan adalah akta perjanjian kredit, surat kuasa membebankan hak tanggungan, serta akta pembebanan hak tanggungan. Admin kredit serta marketing bank berkerjasama menentukan jadwal hari tanggal dan jamnya akan dilakukan akad kredit yang dilakukan pada kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk kantor cabang pasar Jambi.

Setelah akta-akta semua telah ditandatangani dengan sempurna oleh para pihak, notaris dan saksi-saksi selanjutnya kewajiban notaris ialah mendaftarkan sertipikat hak atas tanah yang menjadi agunan tersebut kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Jambi yang saat ini pelaksanaan pendaftarannya secara online pada <https://htel.atrbpn.go.id>, dengan mengupload pada situs tersebut syarat-syarat wajib lainnya dan memastikan semua sudah sesuai dan benar, billing atau surat perintah setor Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) akan keluar dan agar segera disetorkan oleh PPAT/Notaris.

Dalam pelaksanaannya pendaftaran hak tanggungan atas tanah yang dilakukan secara online tersebut diberikan jangka waktu perbaikan apabila ada terdapat kesalahan upload ataupun kesalahan syarat-syarat yang dilampirkan selama 5 hari terhitung tanggal pembayaran PNBP tersebut. Apabila semua sudah sesuai maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi dalam waktu 7 hari kerja akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik atas Sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan tersebut.⁶²

⁶² Wawancara oleh Aza, selaku Staff Admin Elektronik pada Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn, pada tanggal 19 November 2024, pukul 14:15 WIB

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada pelaksanaannya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah dapat dijumpai beberapa kendala baik bagi pihak bank, nasabah, maupun pihak notaris. Kendala-kendala tersebut merupakan menjadi penghambat bagi lancarnya pelaksanaan pelayanan dan pencairan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tersebut. Berikut diuraikan kendala yang dijumpai adalah sebagai berikut:

1. Kendala bagi pihak bank sebagai kreditur

Pada pelaksanaannya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berupa hak milik atas tanah ini ditemukan kendala yaitu pada saat debitur wanprestasi atau tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai yang disepakati pada akta perjanjian kredit. Wanprestasi yang sering terjadi ialah debitur tidak mampu membayar angsuran bulanan kepada bank dengan berbagai macam alasan.⁶³

Secara umum, ada empat upaya yang dapat ditempuh bank untuk menangani kredit bermasalah dalam hal debitur cidera janji, antara lain:⁶⁴

- 1) Upaya penyehatan kredit atau penyehatan usaha yang dapat ditempuh melalui 3R (rescheduling, reconditioning, restructuring);
- 2) Bank dapat melakukan penagihan langsung dengan menggunakan kewenangan parate eksekusi berdasarkan perjanjian pengikatan barang jaminan;
- 3) Bank dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi; dan
- 4) Bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur melalui pengadilan.

⁶³ Wawancara oleh husnul selaku admin kredit PT. BRI (pesero), Tbk cabang pasar Jambi, pada tanggal 18 November 2024, pukul 14:00 WIB.

⁶⁴ Bachtiar Sibarani, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001, hlm. 5.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk memberikan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur yang diberikan kedudukan yang utama (kreditur preferen). Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.⁶⁵

Pada pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. Kendala bagi pihak nasabah atau debitur

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan para pihak yaitu bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur telah mendatangi akta perjanjian kredit dengan semua isi yang termuat dalam akta perjanjian kredit telah yakin dipahami dan disetujui oleh para pihak. Termuat lah ketentuan pembayaran serta besaran bunga bank yang wajib dibayarkan secara berkala oleh nasabah. Naik turun nya usaha yang dikerjakan nasabah atau yang tidak dapat diprediksi dan kadang tidak sesuai harapan menjadi faktor utama kendala nasabah

⁶⁵ Herawati, Poesoko, Parate *Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 185.

yang mengakibatkan wanprestasinya nasabah sehingga kesulitan membayar angsuran atau melewati waktu pembayaran angsuran sesuai yang diperjanjian sehingga denda bunga yang meningkat karena keterlambatan pembayaran angsuran hingga penyitaan jaminan yang menjadi agunan atas kredit tersebut.

3. Kendala bagi Notaris

Dalam pekerjaannya memberikan pelayanan pembuatan akta otentik kepada masyarakat notaris memerlukan data-data atau dokumen-dokumen sebagai persyaratan pembuatan akta otentik. Dalam hal ini dalam praktiknya sering menjadi kendala bagi pihak notaris yakni kurang lengkap nya data-data berupa dokumen-dokumen bagi klien seperti contoh tidak adanya Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Pajak Bumi Bangunan, dan lain-lain. Sehingga notaris tidak dapat melanjutkan untuk pembuatan akta-akta yang diperlukan dalam perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan.

Faktor kendala lainnya yang seringkali dikeluhkan notaris yaitu pada objek agunan berupa sertifikat hak milik, hak guna bangunan, dan lain sebagainya adalah belum tervalidasinya sertifikat milik calon nasabah tersebut pada sistem yang terdapat pada Kantor Pertanahan setempat sehingga memerlukan waktu untuk mengajukan permohonan validasi atas sertifikat tersebut. Dan juga peraturan pemerintah mengenai perjanjian kredit hingga permohonan pendaftaran jaminan hak tanggungan yang berubah-ubah sehingga menuntut notaris harus selalu *update* dan mengetahui segala regulasi terbaru terkait pekerjaan notaris.⁶⁶

⁶⁶ Im Oka Mahendra NR, S.H., M.Kn, wawancara, Notaris, Kantor Notaris, Jumat, 27 Desember 2024, pukul 10:20 WIB.

C. Penyelesaian Atas Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

1. Bagi pihak Bank sebagai kreditur

Berdasarkan aturan pada pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa

setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dalam kendala perjanjian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan langkah akhir yang diambil ialah dengan eksekusi hak tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam UUHT secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Eksekusi parat (eksekusi langsung)

Eksekusi ini diatur Pasal 20 (1) a UUHT, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e

UUHT. Menurut Pasal 20 (1) a jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Prosedur eksekusi parat yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT jo. Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi (beding van eigenmachtig verkoop) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT.

2) Eksekusi dengan pertolongan Hakim

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT jo. Pasal 14 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde). Eksekusi dilakukan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14

UUHT dan penjelasannya.

3) Eksekusi penjualan (lelang)

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat(2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parat atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

2. Bagi pihak nasabah sebagai debitur

Bagi nasabah sebagai debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ialah dngan lebih benar-benar memperhitungkan lagi untuk mengagunkan jaminan berupa sertipikat hak milik, hak gunan bangunan, dan

lainnya agar dikemudian hari tidak menjadi wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati dengan menghindari juga tunggakan pembayaran angsuran yang telah disepakati agar tidak kena denda dan bunga yang meningkat sehingga makin menyulitkan bagi nasabah dalam memenuhi kewajibannya agar sertipikat yang dijadikan agunan kredit tidak disita bank karena nasabah dianggap wanprestasi atau dinilai tidak mampu melunasi kesepakatan pada perjanjian kredit.

3. Bagi pihak Notaris

Atas beberapa kendala yang dialami notaris dalam menjalankan pekerjaannya memberikan pelayanan kepada masyarakat diharapkan memenuhi segala persyaratan yang dipersyaratkan sesuai aturan yang berlaku, dan pada sertipikat yang belum tervalidasi pada sistem pada Kantor Pertanahan setempat agar sertipikat yang akan didaftarkan hak tanggungan tersebut harap diajukan permohonan validasi atau dengan cara melakukan pengecekan sertipikat yang sekarang dilakukan secara online pada akun masing-masing Notaris/PPAT. Serta notaris dalam melaksanakan jabatannya memang dituntut untuk selalu mengikuti semua regulasi yang terbaru dan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dari hasil penelitian serta pembahasan yang telah penulis lakukan, maka penulis menarik kesimpulan dari penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk, kantor cabang pasar jambi melalui Kantor notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn.

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT.

Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk, Kantor Cabang Pasar Jambi Melalui Kantor Notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn

Penulis menarik kesimpulan bahwa perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk, lumrah dan banyak dilakukan apalagi hal itu dapat membantu para pelaku usaha ataupun perorangan (debitur) yang membutuhkan dana pinjaman (kredit). Kantor notaris Im Oka Mahendra NR, S.H.,M.Kn sebagai Notaris&PPAT rekanan bank tersebut bertindak dan sebagai penjamin kepastian hukum agar segala hak dan kewajiban para pihak selaku debitur maupun kreditur melalui akta-akta yang dibuatnya serta pendaftaran sertipikat hak tanggungan yang diproses di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi merupakan bentuk produk hukum/akibat hukum atas peristiwa hukum tersebut.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Kendala yang penulis temukan dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan adalah wanprestasinya debitur sehingga apa yang telah disepakati didalam akta perjanjian kredit tidak dapat terlaksana sebagaimana yang diharapkan dalam kurun waktu yang telah disepakati bersama, sehingga agunan yang dijadikan jaminan hak tanggungan debitur tersebut akan diproses oleh pihak bank (kreditur) melalui proses dan tahapan akan dieksekusi/lelang.

3. Penyelesaian Atas Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dapat penulis tarik kesimpulan pada penelitian ini PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk, kantor cabang pasar Jambi mayoritas lebih banyak menggunakan metode eksekusi penjualan (lelang) pada kasus debitur wanprestasi tidak dapat memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah disepakati dan tertuang pada akta perjanjian kredit.

B. Saran

1. Bagi pihak Kreditur PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk

Penulis mengharapkan pihak kreditur agar lebih selektif dalam meng-*approve* calon debitur sebagai debitur agar segala sesuatu atau hal-hal yang tidak diinginkan yang berakibat merugikan dapat terjadi.

2. Bagi pihak Debitur

Diharapkan lebih memperhitungkan benar-benar sebab-akibat dan tingkat resiko atas agunan sertipikat hak atas tanah yang dimiliki yang dijadikan agunan

jaminan hak tanggungan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan serta merasa dirugikan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra.Aditya Bakti, Bandung.
- Arie Sukanti Hatagalung, 1997, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor: 28/VIII/Maret, Jakarta.
- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cetakan ke 1, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Badrul Zaman, Mariam Darus. 1987, *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan: kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata*, Jakarta.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 1981, *Masalah Hipotik dan Credietverband, Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*, BPHN, Bina cipta, Jakarta.
- Dahlan Siamat, 1993, *Management Bank Umum*, Intermedia, Jakarta.
- Franklin Montolalu, 2014, *Kajian Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Dari Debitur Yang Telah Dinyatakan Pailit*, Jurnal Unsrat, Vol. 11, No. 2.
- Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, 2001, *Jaminan Fidusia*, PT.Raja Grafindo Persada, Bandung.

Hadisoepaoto Hartono, 1984, *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Liberty:Yogyakarta.

Herawati, Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.

Hermansyah, 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.

H.M. Arba & Diman Ade, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jacob Vredenburg, 2012, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Cet. ke I, Refika Aditama, Jakarta.

J Satrio, 1997, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakti Bandung.

J.Sudarjanto W, 1996, “*Pokok-Pokok Kebijaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan*”, Makalah, Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang..

Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung.

Muchdarsyah Sinungan, 1993, *Management Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta.

Muhammad Saleh, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Cetakan ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta.

Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga:Jakarta

- Mohammad Tjoetem, 1999, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta.
- Oey Hoey Tiong, 1994, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi Hukum, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- R.Setiawan, R, 1979, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok..
- Sidharta P. Soerjadi, 1987, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Bina cipta, Bandung.
- Sentosa Sembiring, 2007, *Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan*, Gloria Juris, Volume 7, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 1999, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 1982, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Sutarno, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alvabeta, Bandung.
- Soewarso dan Indrawati, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulaksumur, Jakarta.

Syahrudin Nawi, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, PT. Umitoh Ukhuwah Grafika, Makasar.

Try Widiyono, 2001, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Bogor.

Zainal. H. Asikin, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Internet

<https://kamushukum.web.id/pelaksanaan>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia-lt5d9b211828b1e>

<https://kamushukum.web.id/jaminan>

<https://bri.co.id/tentang-bri>

https://kamushukum.web.id/kantor#google_vignette

C. Jurnal-Jurnal

Bachtiar Sibarani, 2001, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001.

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, 2020, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Unib, Vol.10, No.2.

Putri Alam Prabancani, Desak Gde Dwi Arini, dan I Gusti Ketut Sri Astit, 2019, Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No.1.

Yohanes Benny Apriyanto, 2015, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi*, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis.

D. Aturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

