

DISERTASI

**PRINSIP KEADILAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET
PERBANKAN DENGAN MEKANISME PARATE EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN**

*The Principle Of Justice On Loss Banking Credit Settlement
With Mortgage Parate Executie Mechanism*

**SARIFA ASRIANAH
B 0132 11029**



**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

**PRINSIP KEADILAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET
PERBANKAN DENGAN MEKANISME PARATE EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN**

Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Doktor
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum



Optimized using
trial version
www.balesio.com

Disusun dan Diajukan

**SARIFA ASRIANAH
B013211029**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

DISERTASI

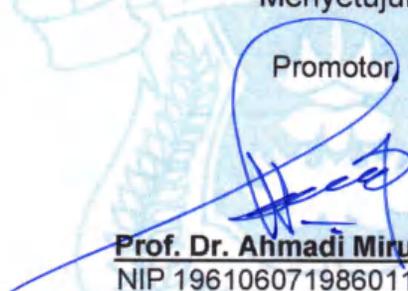
**PRINSIP KEADILAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET
PERBANKAN DENGAN MEKANISME PARATE
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Disusun dan diajukan oleh:

SARIFA ASRIANAH
B013211029

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada hari Selasa Tanggal 6 Agustus 2024 Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Promotor,

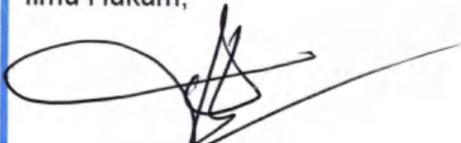

Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H.,M.H.
NIP 196106071986011003

Co. Promotor,



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum.
NIP 196712311991032002

Ketua Program Studi S3
Ilmu Hukum,



Riza, S.H.,M.Si.
1032002

Co. Promotor,



Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H.,M.H.
NIP 197007081994121001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,




Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P.
NIP 197312311999031003



Pernyataan Keaslian Disertasi

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sarifa Asrianah
NIM : B013211029
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Disertasi yang berjudul **Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan**. Adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Disertasi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 6 Agustus 2024

yang membuat pernyataan,



Sarifa Asrianah
B013211029



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas Rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan disertasi ini dan dapat menyelesaikan jenjang pendidikan formal, yakni Program Doktor dalam bidang ilmu hukum.

Penulisan Disertasi ini tidak akan rampung tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, Ungkapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.kes., Ph.D., Sp.BM (K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Hasanuddin, Prof. Subehan, S.Si., M. Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M. Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis Universitas Hasanuddin atas jasanya dalam penyelenggaraan Lembaga Pendidikan sehingga penulis dapat melanjutkan studi program doktor di Universitas Hasanuddin.



Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas
im Universitas Hassanudin, Prof. Dr. Maskun, SH., LL.M selaku

Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hassanudin, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hassanudin, dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hassanudin, yang sangat membantu dalam kelancaran studi penulis.

3. Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M. Si, selaku Ketua Program Studi S3 Ilmu Hukum yang selalu memberikan dukungan dan mendorong agar penulis dapat menyelesaikan studi tepat waktu.
4. Kedua orang tua penulis, H. Borahima A. Ma. Pd. dan Dra. Hj. Syarifah Hasnah, terima kasih telah menjadi orang tua yang terbaik bagi penulis yang selalu membimbing, mendukung bahkan mendoakan anaknya sehingga bisa menyelesaikan pendidikan Doktor.
5. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. selaku Promotor, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. selaku Ko-Promotor I dan Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H. selaku Ko-Promotor II, yang berkenan menyediakan waktunya untuk mengoreksi tulisan, memberikan bimbingan bahkan petunjuk dalam menyelesaikan disertasi ini sehingga bisa mengantarkan penulis pada tahap akhir dari program Doktor ini.
6. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H., Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H., dan Dr. Oky Deviany Burhamzah, S.H., M.H. selaku tim Penguji yang berkenan menyediakan waktunya dalam setiap



nar sehingga memberikan saran-saran yang sangat berharga dalam lisan disertasi ini.

7. Seluruh Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Hassanudin terima kasih atas segala ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan di kampus ini.
8. Seluruh Staf Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Hassanudin, terima kasih atas segala bantuan selama penyusunan disertasi ini.
9. Bapak Ronald Roho sebagai Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Panakkukang di Makassar. Terima kasih telah mengizinkan penulis melakukan penelitian.
10. Ibu Sitti Shafiah Said sebagai CRR dan Bapak Hairil Anwar sebagai Account Officer pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Panakkukang di Makassar. Terima kasih telah membantu penulis memperoleh data informasi terkait penulisan disertasi.
11. Ibu Caroline M Turisno sebagai Account Officer dan Bapak Edward Monar sebagai Senior Officer pada PT. Bank Artha Graha Internasional di Makassar. Terima kasih telah membantu penulis memperoleh data informasi terkait penulisan disertasi.
12. Bapak Andri Priyatna dan Bapak Prabu Satya sebagai Legal Officer dan pada PT. Bank Tabungan Negara di Makassar. Terima kasih telah membantu penulis memperoleh data informasi terkait penulisan disertasi.
13. Bapak Gusnadi dan Wahyu Priyagung, selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL di Makassar. Terima kasih telah memberikan



mpatan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan pengambilan data.

14. Saudara- saudaraku tercinta Syarifah Rahmianah, dan S. Asdarul Fadly, terima kasih atas segala dukungan dan doa selama penulis menempuh pendidikan di Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar.
15. Bapak Azmul Fauzi, terima kasih atas segala dukungan dan doa selama penulis menempuh pendidikan di Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar.
16. Teman-teman mahasiswa program Doktor ilmu Hukum Angkatan 2021 terima kasih atas bantuan, diskusi, bahkan dukungan selama proses perkuliahan sampai pada penyelesaian disertasi.
17. Semua Pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu terima kasih telah memberikan bantuan moril maupun materil hingga bisa selesai penulisan disertasi ini Kiranya Tuhan Yang Maha Esa akan selalu merahmati kita semua.

Akhirnya penulis menyadari bahwa dalam penyusunan disertasi yang berjudul “Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan” masih banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan senang hati membutuhkan saran bahkan kritikan demi perbaikan disertasi ini menjadi lebih baik lagi. Semoga disertasi ini dapat bermanfaat dalam dunia pendidikan untuk menambah wawasan dan pengetahuan khususnya dalam hukum Perbankan.

Makassar, Mei 2024
Penulis

Sarifa Asrianah



ABSTRAK

SARIFA ASRIANAH. Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan (dibimbing oleh Ahmadi Miru, Farida Patittingi dan Hasbir Paserangi).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) Untuk menilai dan menyimpulkan makna prinsip keadilan dalam penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi hak tanggungan. (2) Untuk mengevaluasi implementasi penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi hak tanggungan. (3) Untuk merumuskan konsep penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan berdasarkan prinsip keadilan.

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian adalah di Kota Makassar. Jenis dan sumber adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah dengan wawancara dan studi literatur, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan: (1) Penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi Hak Tanggungan belum memenuhi prinsip keadilan baik dari sisi debitor, kreditor maupun pemenang lelang. Kreditor dalam melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan lebih menitikberatkan pada pelunasan piutangnya dari pada mencari harga tertinggi sehingga merugikan debitor. Banyaknya gugatan perlawanan yang diajukan oleh debitor dan pihak ketiga terkait harga limit lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, dan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang tidak sesuai prosedur. Penyelesaian kredit dengan parate eksekusi Hak Tanggungan belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah antara debitor dan kreditor, lambat dari segi penyelesaian kredit karena berpotensi mengandung sengketa, tidak responsive dan menimbulkan disharmonisasi hubungan antara kreditor dan debitor. (2) Implementasi parate eksekusi Hak Tanggungan tidak berjalan dengan efektif dan efisien. Perlindungan kepentingan kreditor, debitor, dan pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dipenuhi karena banyaknya permasalahan dalam parate eksekusi Hak Tanggungan (3) Konsep penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan berdasarkan prinsip keadilan adalah dengan mengintegrasikan antara harmonisasi, keterbukaan (*transparency*), dan tanggung jawab (*Responsibility*) antara kreditor dan debitor. Mengedepankan nilai kejujuran dengan mengambil penyelesaian alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) sebagai terbaik untuk mencapai kesepakatan sehingga akan melahirkan *of justice* bagi kreditor dan debitor



Subjek: Bank, Kredit Macet, Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Sarifa Asrianah. The principle of justice on loss banking credit settlement with mortgage parate executie mechanism (supervised by Ahmadi Miru, Farida Patittingi dan Hasbir Paserangi).

This research aims (1) to find out the meaning of The principle of justice on loss banking credit settlement with mortgage parate executie mechanism, (2) to evaluate the settlement implementation of on loss banking credit settlement with mortgage parate executie mechanism, and (3) to formulate a settlement concept of on loss credit in banking institution based on justice principle.

The type of this research is an empirical legal research. Which is located in Makassar. The type of data are primary and secondary data. They are then analyzed qualitatively and explained descriptively.

The research results shows that (1) the settlement of on loss banking credit in banking institution with parate executie mechanism on mortgage does not conform the principles of justice from the side of debtor, creditor and auction winner. Creditors on doing mortgage execution parate tends to emphasize on acquittance of their credit rather than solicit the highest price which results a detriment of debtors. Many lawsuits have been filed by debtors and third parties regarding the auction limit price being too low, mortgage execution parate carried out before due date of the credit agreement, and the implementation of mortgage execution parate does not comply with procedures. Credit settlement with mortgage execution parate has not been able to embrace common interests, tends to cause problems between debtors and creditors, slow in terms of credit settlement because it has the potential to involve disputes, tends to unresponsive and causes disharmony between creditors and debtors. (2) Implementation of parate executie on mortgage does not function effective and efficiently. Protection on the interests of creditors, debtors and the winner of the mortgage execution auction cannot be fulfilled due to the many problems occur in the parate execution process. (3) The settlement concept of on loss credit in banking institution based on the principle of justice is to integrate harmonization, transparency, and responsibility between creditors and debtors. Prioritizing the value of honesty by taking alternative dispute steps as the best way to reach an agreement so that it will create a balance of justice for creditors and debtors.



I: Banking, Unpaid Credit, Mortgage Parate Executie.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Orisinalitas Penelitian.....	15
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Akses Perkreditan dalam Praktik Perbaikan.....	18
1. Kredit Perbankan.....	18
a. Pengertian dan Elemen Kredit Perbankan.....	18
b. Unsur-unsur Kredit.....	20
c. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	24



d. Jenis-jenis Kredit Perbankan	29
2. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	33
a. Prinsip 5C	33
b. Prinsip 5P	35
c. Prinsip 3R	36
3. Perjanjian Kredit dalam Sistem Perbankan	37
a. Hukum Kontrak	37
b. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok.....	60
c. Perjanjian Jaminan sebagai Perjanjian Tambahan	80
4. Jaminan Kredit Perbankan	82
a. Jaminan secara Yuridis.....	82
b. Jenis-jenis Jaminan Kredit	87
c. Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan	93
5. Jaminan Hak Tanggungan	98
a. Proses pembebanan Hak Tanggungan	98
b. Objek Hak Tanggungan	105
c. Hapusnya Hak Tanggungan	111
6. Ruang Lingkup Lelang	112
a. Jenis dan Objek Lelang	112
b. Prinsip Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggung	118



c. Asas- asas Lelang	122
d. Keunggulan Lelang	124
e. Peran dan Manfaat Lelang	127
7. Parate Eksekusi Hak Tanggungan	129
B. Landasan Teori	131
1. Teori Keadilan.....	131
2. Teori Kepastian Hukum.....	136
3. Teori Sistem Hukum	143
C. Kerangka Pikir	147
D. Diagram Kerangka Pikir.....	150
E. Definisi Operasional	151
BAB III. METODE PENELITIAN	153
A. Tipe Penelitian	153
B. Lokasi Penelitian	153
C. Populasi dan Sampel.....	154
D. Jenis dan Sumber Data	154
E. Teknik Pengmpulan data.....	155
F. Analisis Data	156
BAB IV. MAKNA PRINSIP KEADILAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA LEMBAGA PERBANKAN DENGAN MEKANISME PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	157
A. Kredit Bermasalah di Lembaga Perbankan	157
1. Kriteria Kredit Bermasalah	158



2. Dampak Kredit Bermasalah Pada Kinerja Perbankan.....	161
3. Manajemen Kredit Bermasalah	163
4. Identifikasi Kredit Bermasalah	164
5. Penyebab Timbulnya Kredit Bermasalah	165
a. Kesulitan Disebabkan Faktor Intern Bank	165
b. Kesulitan Disebabkan Faktor Extern Bank	168
6. Tanda-Tanda Pengenalan Dini.....	169
a. Dilihat dari Sisi Debitor	169
b. Dilihat dari Sisi Kreditor	175
B. Restrukturisasi Kredit Perbankan	177
1. Tujuan Restrukturisasi Kredit Ritel	180
2. Strategi Restrukturisasi Kredit.....	181
3. Syarat dan Ketentuan Restrukturisasi Kredit.....	186
4. Analisis Restrukturisasi Kredit Ritel.....	188
5. Identifikasi Risiko Restrukturisasi	191
C. Perwujudan Makna Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan	193
BAB V. IMPLEMENTASI PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA LEMBAGA PERBANKAN DENGAN MEKANISME PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	201
A. Penyelesaian Kredit Macet Perbankan.....	201



B. Persiapan Lelang Eksekusi hak Tanggungan.....	205
1. Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	205
2. Prinsip Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungun.....	211
3. Waktu Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungun.....	211
4. Syarat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	212
5. Dokumen Persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungun.....	214
6. Permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT).....	217
7. Kewajiban dan Tata Cara Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	218
8. Larangan Menjadi Peserta Lelang Eksekusi Hak Tanggungun.....	221
9. Tata Cara Pelaksanaan Lelang Internet Eksekusi Hak Tanggungan.....	221
10. Jaminan Penawaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungun dan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang	224
11. Pembatalan Sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungun.....	227



BAB VI. KONSEP PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA LEMBAGA PERBANKAN BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN.....	230
A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.....	230
B. Kelemahan Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.....	232
1. Kelemahan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Kreditor	233
2. Kelemahan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitor	235
3. Kelemahan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Pemenang Lelang.....	237
C. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Belum Memenuhi Prinsip Keadilan.....	240
1. Faktor Integritas Pejabat Kredit Lini	240
2. Faktor Kompetensi Pejabat Kredit Lini	240
D. Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan Berdasarkan Prinsip Keadilan	241
1. Harmonisasi	242
2. Keterbukaan (<i>transparency</i>).....	242



3. Tanggung jawab (<i>responsibility</i>).....	244
4. Alternatif Penyelesaian Sengketa (<i>Alternative Dispute Resolution</i>).....	245
BAB VII. PENUTUP	249
A. Kesimpulan	249
B. Saran	251
DAFTAR PUSTAKA	252



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan bank di Indonesia merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam kegiatan perekonomian Indonesia, peranan bank sebagai perantara lembaga keuangan, dalam peranannya terdapat hubungan hukum dan kepercayaan antara bank dan nasabah, suatu bank hanya dapat melakukan kegiatan dan mengembangkan bisnisnya apabila masyarakat percaya untuk menempatkan dananya dalam produk-produk perbankan yang ada pada suatu bank dan dalam operasional sebuah bank diperlukan seperangkat peraturan yang memberikan batasan-batasan bagi para pihak dalam transaksi perbankan.

Fungsi bank adalah sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*), sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian, dalam fungsinya menstransfer dana-dana (*loanable funds*) dari penabung atau unit surplus (*Lenders*) kepada peminjam (*borrowers*) atau unit defisit.¹

Kegiatan yang dilakukan oleh bank sebagai lembaga keuangan adalah menghimpun dana-dana dari masyarakat berupa simpanan dalam bentuk tabungan, rekening giro dan deposito berjangka, menyalurkan

ri masyarakat dalam bentuk kredit, serta melancarkan transaksi



¹ s Ibrahim Kosasih, *Cross Default dan Cross Colateral* Sebagai Upaya Pelebaran Kredit Bermasalah, (Bandung: Aditama, 2004), hlm. 1.

perdagangan dan pembayaran uang dalam valuta asing.² Dari ketiga kegiatan utama bank sebagai lembaga keuangan, kredit perbankan merupakan salah satu fasilitas bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana.³

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Perkembangan kredit perbankan saat ini cenderung mengabaikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dengan sasaran mencapai volume kredit yang tinggi untuk mendapatkan profit semata, sasaran yang dicapai adalah meraup pangsa pasar sebesar mungkin dengan meniadakan persaingan usaha yang sehat, di satu sisi kebijakan umum di bidang perkreditan masih merupakan hukum yang dicita-citakan (*ius constituendum*). Promosi yang dilakukan oleh bank dalam meraup



es Ibrahim, Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif, ng: Utomo, 2004), hlm. 27.
isan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, (Jakarta: li Pers, 2007), hlm. 2.

pangsa pasar dengan menawarkan berbagai kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh kredit, baik itu kredit modal kerja, investasi, atau yang bersifat konsumtif, di sini bank berperan dalam perekonomian sebagai lembaga intermediasi.

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan dan untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu melakukan analisis kredit. Analisis kredit ini mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya, tujuan analisis kredit ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar aman dalam arti uang yang disalurkan pasti kembali, karena pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank, nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data fiktif, sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan, akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih bahkan macet.⁴

Setelah kredit disalurkan oleh bank, maka bukan berarti bahwa bank tidak turut serta memantau pencairan dan penggunaan kredit tersebut. Walaupun tidak dijumpai pengaturan yang tegas tentang batas-batas intervensi bank dalam “boleh” memantau suatu perusahaan sebab



⁴, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: Rajawali Pers, 2000), hlm.

dikhawatirkan akan terlalu jauh mencampuri rahasia perusahaan.⁵

Setiap penyaluran kredit perbankan mengandung risiko dari segi pengembaliannya. Dalam hukum perjanjian risiko merupakan kewajiban untuk menanggung kerugian yang timbul dari suatu peristiwa di luar kesalahan para pihak yang membuat perikatan.⁶ Adapun risiko kredit adalah kerugian yang berhubungan dengan potensi kegagalan dalam memenuhi kewajiban membayar kredit ketika waktu jatuh tempo. Dengan kata lain, risiko kredit adalah kemungkinan debitur tidak mampu membayar pinjamannya.⁷ Risiko yang sering terjadi dalam usaha perbankan pada umumnya adalah risiko kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* untuk selanjutnya disingkat NPL merupakan kondisi pinjaman yang pembayarannya terlambat lebih dari 90 hari, kredit NPL pada dasarnya merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank, risiko tersebut dapat berupa keadaan di mana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya, kredit NPL merupakan kredit yang tergolong kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet, tingkat kesehatan bank salah satunya diukur dari tingkat rasio kredit bermasalah atau biasa dikenal sebagai "Rasio NPL

Dalam menghadapi kredit bermasalah umumnya pihak bank akan

⁵ Zainal Aziskin, Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan Non Bank, (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), hlm. 190.

sya Fitri. 2018. Analisis Pasal 1460-1462 KUH Perdata tentang Peralihan
am Jual Beli Menurut Hukum Islam.

sitory.radenintan.ac.id/id/eprint/3376. diakses tanggal 18 Januari 2023.

OCBC NISP. 2022. Apa itu Risiko Kredit, Definisi, Jenis, dan Cara
nyanya. <http://www.ocbcnisp.com>. diakses tanggal 17 Februari 2023.



berusaha melakukan penyelamatan kredit. Penyelamatan kredit bermasalah oleh bank akan terlebih dahulu melihat masing-masing kondisi debitor dan bergantung kepada kategori kolektibilitas kredit, langkah-langkah penyelamatan kredit bermasalah adalah dengan cara restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan sementara.

Pada dasarnya tahap awal penyelamatan kredit NPL yaitu negosiasi dengan debitor, di mana bank mengharapkan agar debitor masih dapat memperbaiki performa pinjamannya setelah dilakukannya upaya penyelamatan kredit, namun demikian apabila upaya negosiasi tersebut tidak berhasil dan kredit tersebut menjadi macet, di mana debitor tidak kooperatif atau tidak mampu lagi membayar angsuran atau menyelesaikan kreditnya, maka pihak perbankan pada umumnya akan mengambil langkah untuk melakukan penyelesaian kredit macet, penyelesaian kredit dilakukan terhadap debitor yang lalai atau wanprestasi terhadap perjanjian kredit, utamanya terhadap debitor yang dianggap tidak mempunyai iktikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank.

Pemberian kredit oleh bank memiliki risiko kemacetan walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara saksama, seorang analis kredit



dat dapat memprediksi bahwa kredit selalu berjalan dengan baik, banyak penyebabnya di antaranya kesalahan penggunaan kredit,

manajemen yang buruk, dan kondisi perekonomian mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan debitor dan atas kerugian kredit bank.

Risiko terjadinya kredit bermasalah merupakan hal yang sulit dihindari selama bank bergerak dalam bisnis pemberian pinjaman, banyaknya kredit bermasalah pada satu bank akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan, mengingat pemberian kredit adalah pemberian risiko karena pada dasarnya esensi dari pemberian kredit atau pemberian pinjaman oleh bank adalah *default risk* (jenis risiko kredit) yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitor mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan⁸ sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pengkreditan yang sehat untuk mencegah, mengurangi, atau menetralsir, terjadinya risiko tersebut, maka dunia perbankan diharuskan untuk melaksanakan prinsip *prudential banking* atau prinsip kehati-hatian bagi bank.

Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut pada dasarnya bertujuan untuk memperkecil risiko yang akan dialami dan juga menjaga agar kondisi bank tetap berjalan secara efisien, sehat dan wajar serta dapat melindungi dengan baik dana pihak ketiga yang dihimpun oleh bank dari



ikat, risiko kredit macet dapat berpengaruh besar terhadap

mad Abdul kadir dan Murniati Rilda, Lembaga Keuangan dan Pembiayaan,
: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 97.

likuiditas perbankan yang pada akhirnya juga berpengaruh pada pengembalian dana masyarakat yang ada di bank.

Kredit macet dalam jumlah besar dapat mendatangkan dampak yang tidak menguntungkan bagi bank pemberi kredit, dunia perbankan pada umumnya, dan juga terhadap kehidupan ekonomi dan moneter dalam suatu negara.⁹ Bagi bank pemberi kredit akan membuat menurunnya keuntungan bank yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelayakan bank untuk beroperasi. Hal tersebut juga berpengaruh pada perputaran dana bank di masyarakat, dana segar yang seharusnya berputar di masyarakat akan terhenti akibat minimnya dana yang tersedia, dampak secara langsungnya, masyarakat tidak dapat mendapatkan dana segar, sehingga segala kegiatan usaha masyarakat yang membutuhkan dana perbankan akan terhenti. Dengan demikian, kelumpuhan usaha menyebabkan tingkat pengangguran dan kemiskinan akan menjadi semakin meningkat.

Sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi risiko kredit adalah keberadaan jaminan dalam perjanjian kredit. Dalam penjelasan Pasal 8 Undang- Undang Perbankan disebutkan bahwa jaminan dalam pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai

yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus



⁹ Sutojo, Menangani Kredit Bermasalah (Jakarta: Dasmara Mulia Pustaka, hlm. 25.

diperhatikan oleh bank, untuk memperoleh keyakinan tersebut bank melakukan penilaian atas jaminan (*collateral*) sebelum memberikan kredit kepada debitor dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.¹⁰

Untuk dapat mendukung keamanan kredit yang diberikan oleh bank terhadap debitor, maka pihak bank harus memiliki keyakinan bahwa debitor mempunyai kekuatan dan kemampuan untuk membayar kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan maka bank harus mendapatkan adanya jaminan, bahwa apapun yang terjadi di kemudian hari termasuk jika debitor wanprestasi bank tetap akan mendapatkan kembali pembayaran kredit yang telah diberikan kepada debitor, jaminan akan sangat berguna bagi kepentingan bank pada saat debitor cedera janji yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah dan bank mempunyai risiko tidak mendapatkan pembayaran kembali atas kredit yang telah dikucurkan.

Dalam praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kepada debitor jaminan khusus yang banyak digunakan oleh bank adalah jaminan kebendaan berupa tanah, penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan memiliki nilai ekonomis yang relatif tinggi, lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah

jaminan hak tanggungan, hal itu didasari adanya kemudahan

Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan di Pengadilan*, (Jakarta: 2018), hlm. 116.



dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya.

Penyelesaian kredit macet dalam rangka pengembangan perekonomian nasional ini haruslah berjalan efektif dan efisien, pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat segera kembali dan dapat dipergunakan kembali dalam rangka perputaran roda perekonomian.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk selanjutnya disingkat UUHT, mengenal janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, yaitu apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak



tan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari an setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak

Tanggungannya yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji.

Berdasarkan UUHT, mekanisme eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh dengan tiga cara yaitu titel eksekutorial, penjualan di bawah tangan dan parate eksekusi, ketiga eksekusi ini masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, untuk eksekusi yang menggunakan title eksekutorial/berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan Grosse Acte Hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 H.I.R/258 RBg, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (*debitor*) dan Penerima Hak Tanggungan (*Kreditor*) dan yang terakhir adalah parate eksekusi yang berasal dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan di muka umum atas dasar kekuasaan sendiri seolah seperti menjual miliknya sendiri tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).



Berdasarkan penelitian pendahuluan dengan melakukan wawancara pada bagian *Credit Restructuring and Recovery* (CRR) Bank

BRI Kanwil Makassar menyatakan bahwa dari ketiga mekanisme eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tersebut, parate eksekusi merupakan langkah eksekusi yang sering dilakukan oleh dunia perbankan karena parate eksekusi dianggap sebagai cara termudah dan sederhana bagi perbankan untuk memperoleh kembali piutangnya manakala debitur cedera janji dibandingkan dengan eksekusi title eksekutorial dan eksekusi di bawah tangan.¹¹

Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitur wanprestasi, yang digunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi, tetapi demikian dalam praktiknya pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan tidaklah semudah aturannya, permasalahan hukum sering timbul baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun setelah lelang dilaksanakan, dalam beberapa kasus, pihak debitur yang merasa haknya terlanggar melakukan upaya hukum perlawanan atau pengajuan gugatan, gugatan yang diajukan sangat beragam motif antara lain dimaksudkan penggugat untuk penundaan lelang, terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit mecet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, ahli waris terkait harta waris, selain dari pihak debitur bank kerap kali mendapat upaya hukum perlawanan atau gugatan



ak ke ketiga, ketika lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba

Wamsyah, *Credit Restructuring and Recovery Bank BRI*, Wawancara pada 2 November 2022.

diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang itu miliknya, selain masalah upaya perlawanan hukum dalam bentuk gugatan, masalah lain yang kerap kali dihadapi perbankan adalah objek yang dilelang masih berpenghuni yang berdampak kepada sulitnya pengosongan setelah lelang.

Kendala terhadap pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dengan mekanisme parate eksekusi yang dilaksanakan melalui KPKNL telah mengakibatkan kerugian terhadap kreditor, potensi gugatan yang tinggi tentunya membuat penyelesaian kredit bermasalah menjadi berlarut larut dan tidak menemukan titik terang, bank akan kesulitan dalam menjual agunan bahkan berdampak terhadap menurunnya minat beli masyarakat terhadap agunan yang akan dilelang karena dianggap berpotensi mengandung sengketa, dalam hal ini pihak bank tidak dapat memperoleh sesegera mungkin pengembalian kredit yang diberikan kepada debitor juga akan mengeluarkan biaya tinggi dan waktu yang sangat lama melalui proses pengadilan disebabkan adanya gugatan perlawanan tersebut, mulai tingkat pertama, banding, kasasi bahkan peninjauan kembali, bisa bertahun-tahun lamanya, bagi pihak bank sendiri, kegiatan perkreditan adalah *risk asset* karena aset bank yang dikuasai oleh para debitor, dan atas kredit yang diberikan kepada



para debitor selalu ada risiko yang timbulnya kredit bermasalah.¹²

Demikian juga pemenang lelang akan mengalami kerugian apabila tidak dapat menikmati barang jaminan yang dibeli berdasarkan lelang eksekusi karena debitor tidak bersedia mengosongkan barang jaminan tersebut, bahkan menjadi pihak tergugat di Pengadilan dengan segala konsekuensinya. Dengan demikian, jaminan kepastian hukum yang telah ditentukan dalam UUHT sebagai ciri yang kuat, mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitor cedera janji hanya sebatas peraturan saja tetapi kenyataannya sangat sulit untuk dilaksanakan. Kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah makna prinsip keadilan dalam penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah implementasi penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi Hak Tanggungan?
3. Bagaimanakah konsep penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan berdasarkan prinsip keadilan?



¹², Aspek- aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Cetakan Kelima, (Jakarta: 2014), hlm. 263.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengoreksi dan mengembangkan makna prinsip keadilan dalam penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi Hak Tanggungan.
2. Untuk mengevaluasi implementasi penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi Hak Tanggungan.
3. Untuk merumuskan konsep penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan berdasarkan prinsip keadilan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi nyata dalam hal:

1. Manfaat Teoritik

Penelitian dapat memberikan sumbangsih pemikiran untuk mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum khususnya mengenai penyelesaian kredit macet dengan eksekusi jaminan hak tanggungan dengan mekanisme parate eksekusi berdasarkan prinsip



2. Manfaat Praktik

Penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pengetahuan baru bagi masyarakat tentang penyelesaian kredit macet pada bank dan dapat menjadi acuan bagi bank dalam upaya penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan dengan mekanisme parate eksekusi.

E. Orsinilitas penelitian

Upaya penulis untuk memperkuat alasan bahwa penulisan ini adalah asli dari pemikiran penulis maka penulis telah melakukan penelusuran terhadap penelitian sebelumnya, khususnya penelitian yang berhubungan dengan Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perbankan Dengan Mekanisme Parate Eksekusi Hak Tanggungan, Dari hasil penelusuran tersebut penulis menemukan beberapa penelitian dengan objek yang berbeda antara lain:

1. Burhan Sidabariba dari Universitas Gajah Mada tahun 2018 dalam Disertasinya yang berjudul Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini menekankan pada perlindungan hukum terhadap para pihak agar efektivitas lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dirasakan oleh semua pihak secara adil, bermanfaat dan pasti.
2. Yordan Demesky dari Universitas Indonesia tahun 2011 dalam Tesisnya yang berjudul Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan



gai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank
ata. Tbk. Dalam penelitian ini menekankan pada peranan parate

eksekusi hak tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Bank Permata. Tbk. Serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan.

3. Rasman Habeahan dari Universitas Pasundan tahun 2021 dalam Disertasinya yang berjudul Perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit perbankan dengan Hak Tanggungan dihubungkan dengan lelang melalui parate eksekusi dalam perkembangan ekonomi indonesia. Dalam penelitian ini menekankan pada proses lelang eksekusi langsung ke KPKNL dan ke Pengadilan Negeri yang menyebabkan tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Terdapat perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian tersebut di atas, yaitu penelitian penulis menitikberatkan pada makna prinsip keadilan dalam penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi hak tanggungan, implementasi penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan dengan mekanisme parate eksekusi hak tanggungan serta konsep penyelesaian kredit macet pada lembaga perbankan berdasarkan prinsip keadilan. Tulisan Burhan Sidabariba menitikberatkan pada pengkajian kembali terhadap kebijakan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang



yang mengakomodir pelaksanaan lelang berdasarkan hipotik dan perband. Serta merekomendasikan pelaksanaan lelang eksekusi

maksimal, adil, mudah, cepat, sederhana, beriktikad baik, menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Tulisan Yordan Demesky menitikberatkan pada kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank Permata. Tbk. Serta konsistensi pengaturan parate eksekusi dalam undang-undang Hak Tanggungan. Tulisan Rasman Habeahan menitikberatkan pada pembaharuan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan merubah substansi pengaturan pada pasal 26 Jo. Pasal 14 UUHT yang selama ini lelang eksekusi Hak Tanggungan masih dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. Penulis berkesimpulan bahwa disertasi ini belum pernah ditulis oleh peneliti sebelumnya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Akses Perkreditan dalam Praktik Perbankan

1) Kredit Perbankan

a. Pengertian dan Elemen Kredit Perbankan

Pengaturan tentang kredit di Indonesia mengacu kepada ketentuan hukum perbankan. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, yaitu :¹³

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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.”

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Dari pengertian kredit tersebut, maka didapatkan elemen-



Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

elemen kredit sebagai berikut:¹⁴

1. Kredit mempunyai arti khusus yaitu meminjamkan uang.
2. Penyedia/pemberi pinjaman uang khusus terjadi di dunia perbankan.
3. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit.
4. Dalam jangka waktu tertentu.
5. Adanya prestasi dari pihak peminjam untuk mengembalikan utang disertai sejumlah bunga atau imbalan.

Menurut Munir Fuady, elemen-elemen yuridis dari suatu kredit, sebagai berikut:¹⁵

1. Adanya kesepakatan antara debitor dengan kreditor yang disebut dengan perjanjian kredit.
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditor dan debitor.
3. Adanya kesanggupan atau janji untuk membayar utang.
4. Adanya pinjaman berupa pemberian sejumlah uang.
5. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit dengan pembayaran kredit



), Op. Cit., hlm. 95.

Fuady, Pengantar Hukum Bisnis, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.

b. Unsur-unsur Kredit

Dalam kata kredit mengandung berbagai maksud atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Jika berbicara tentang kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya.

Adapun unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut: ¹⁶

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan, oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara intern maupun ekstern. penelitian dan penyelidikan tentang kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan iktikad baik nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan

Di samping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana

Dasar-dasar Perbankan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 114.



masing-masing pihak menandatangani hak dari kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang pendek disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (di atas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Risiko merupakan kewajiban untuk menanggung kerugian yang timbul dari suatu peristiwa di luar kesalahan para pihak yang membuat perikatan.¹⁷ Akibat adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah



Fitri. 2018. Analisis Pasal 1460-1462 KUH Perdata tentang Peralihan
am Jual Beli Menurut Hukum Islam.
sitory.radenintan.ac.id/id/eprint/3376. .diakses tanggal 18 Januari 2023.

peminjam dana, diadakanlah pengikatan jaminan.¹⁸

5. Balas jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan dari pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

Lebih lanjut, Thomas Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:¹⁹

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di



¹⁸. Gazali dan Rachmadi Usman, Hukum Perbankan, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 268.

¹⁹s Suyatno, Dasar-dasar Perkreditan, Edisi Ketiga, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 14.

masa mendatang.

3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang kerap kita jumpai dalam praktik perkreditan.

Dengan demikian, unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor, antara lain: jelasnya tujuan peruntukan kredit, dan dengan adanya benda atau agunan. Selain unsur kepercayaan tersebut, dalam pemberian dan pemberian kredit juga mengandung unsur lain, yaitu waktu, unsur risiko, dan unsur prestasi.



c. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.

Dalam praktiknya tujuan utama pemberian suatu kredit sebagai berikut:²⁰

1. Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan, hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, di samping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank, Bagi bank yang terus-menerus menderita kerugian, maka besarkemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya oprasional bank juga relatif cukup besar.

2. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun



Op.Cit., hlm 116.

dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitor dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

3. Membantu pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut:²¹

- 1) Penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa



Op.Cit., hlm 117.

sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga akhirnya masyarakat memiliki banyak pilihan.

- 4) Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada, hal ini jelas akan menghemat devisa negara; dan
- 5) Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai digunakan untuk keperluan ekspor.

Di Samping memiliki tujuan, pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas. Fungsi kredit yang secara luas tersebut antara lain:²²

1. Kredit untuk meningkatkan daya guna uang.

Dana yang mengendap pada bank bermanfaat bagi para pengusaha. Mereka dapat menikmati kredit untuk memperluas usahanya, baik untuk meningkatkan produksi maupun rehabilitasi atau memulai usaha baru.

2. Kredit meningkatkan daya guna suatu barang.

Dengan mendapatkan kredit, para pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi bahan jadi sehingga daya



lyati, Kredit Perbankan, Aspek Hukum Dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil mbangunan Perekonomian Indonesia, (Bandung: Refika ditama, 2016), hlm.

guna barang tersebut dapat meningkat. Kredit dapat pula meningkatkan peredaran barang, baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang dari suatu tempat dan menjualnya ke tempat lain. Pembelian barang tersebut uangnya berasal dari kredit. Hal ini juga berarti kredit tersebut dapat pula meningkatkan manfaat suatu barang.

3. Kredit untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Melalui kredit peredaran uang kartal ataupun uang giral akan lebih berkembang. Kredit menciptakan kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif dan kuantitatif.

4. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat.

Bantuan kredit dari bank yang diterima para pengusaha, kemudian digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

5. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi.

Untuk menekan inflasi dan usaha pembangunan ekonomi, kredit bank memegang peranan penting. Arah kredit harus berpedoman pada segi kualitatif, yaitu pengarahannya pada sektor-sektor produktif dan prioritas yang langsung berpengaruh pada hajat hidup masyarakat. Artinya, setiap kredit yang langsung berpengaruh kepada hajat hidup masyarakat sehingga setiap kredit harus benar-benar diarahkan untuk menambah *flow of*



goods serta memperlancar distribusi barang agar merata keseluruhan lapisan masyarakat. Kredit bank dijalankan secara selektif untuk menutup kemungkinan usaha spekulatif.

6. Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Kredit dapat meningkatkan usaha. Dengan peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Dengan demikian, pendapatan akan meningkat dan pajak perusahaan akan bertambah. Peningkatan usaha dan pendirian proyek-proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja. Dengan demikian, tenaga kerja akan memperoleh pendapatan sehingga tertampungnya tenaga kerja tersebut maka pendapatan nasional akan meningkat pula.

7. Kredit sebagai alat perhubungan ekonomi internasional.

Bank sebagai lembaga kredit tidak saja bergerak didalam negeri, tetapi juga diluar negeri. Negara yang telah kuat perekonomiannya dalam hubungan persahabatan bisa memberikan bantuan dana kepada negara berkembang yang sedang membangun. Melalui bantuan kredit, hubungan antar negara bertambah erat terutama dalam hubungan perekonomian.



d. Jenis-jenis Kredit perbankan.

Beragam jenis usaha menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana, kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga beragam, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah.²³

Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:²⁴

1. Dilihat dari Segi Kegunaannya

- a. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Oleh sebab itu karakter yang melekat pada kredit Umumnya berjangka pendek atau musiman, kecuali Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) yang membutuhkan waktu yang relatif panjang, disediakan dalam bentuk rekening koran, kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (siklus produksi), agunannya lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat, persyaratan kredit dan penentuan jatuh tempo dinegosiasikan sedemikian rupa memerhatikan perkembangan usaha agar jangan sampai penarikan total kredit mematikan usaha yang bersangkutan.

Contohnya: KUPEDES, KUT (Kredit Usaha Tani), KUR (Kredit Usaha Rakyat), Kredit Ekspor, Kredit Perkebunan Swasta Nasional,



Op. Cit., hlm. 120.

Widhiyanti, Pengantar Hukum Perbankan Indonesia, (Jakarta: Raja Graffindo
2016), hlm. 187- 189.

KUD (Koperasi Unit Desa), dan sebagainya.

- b. Kredit Investasi, yaitu kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan. Umumnya berjangka waktu menengah atau panjang, kebutuhan kredit dihitung dari barang modal yang diperlukan, rehabilitasi dan modernisasi barang, kebutuhan kredit juga diperhitungkan kemampuan debitor menyediakan biaya sendiri, dan penetapan jangka waktu disesuaikan dengan jadwal ketika investasi tersebut mulai menghasilkan dengan diberikan tenggang waktu untuk mulai mengangsur pokok atau bunga. Contohnya: KIK (Kredit Inkubasi Kecil), Perkebunan Inti Rakyat (PIR), PIR Transmigrasi dan sebagainya.

2. Dilihat dari segi Tujuan Kredit ²⁵

- a. Kredit produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha, atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan akan menghasilkan bahan tambang, atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

redit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk konsumsi



Op. Cit., hlm. 120-121.

secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha, sebagai contoh kredit perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabot rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

- c. Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut, kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu²⁶

- a. Kredit jangka pendek, merupakan kredit yang memiliki jangka waktu paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja, contohnya dapat berupa kredit rekening koran, untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam, atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.
- b. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit yang jangka waktunya berkisar antara satu sampai tiga tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi, sebagai contoh kredit untuk



1. 121.

pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

- c. Kredit Jangka Panjang, merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang, waktu pengembaliaanya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit, atau manufaktur, dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari Segi Jaminan ²⁷

- a. Kredit dengan jaminan, merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan calon debitur.
- b. Kredit tanpa agunan, merupakan kredit yang diberikan tanpa agunan barang atau orang tertentu, kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha²⁸

- a. Kredit Pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.



redit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor

-
- 1. 122.
 - 1. 122-123.

peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya, peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

- c. Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah, maupun industri besar.
- d. Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter, atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.

2) Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

a. Prinsip 5C

Prinsip 5 C terdiri atas *character* (watak), *capital* (modal), *capacity* (kemampuan), *condition of economic* (kondisi ekonomi) dan *collateral*

), yaitu.²⁹



²⁹ Is Ibrahim Kosasih, Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam an Kredit Bank, (Jakarta: Sinar Garafika, 2019), hlm. 18

1) *Character* (Watak)

Watak dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting sebelum memutuskan memberikan kredit kepadanya. Dalam hal ini bank meyakini benar calon debitornya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk atau penipu.

2) *Capital* (Modal)

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya. Rasio ini diperlukan berkaitan dengan pemberian kredit untuk jangka pendek atau jangka panjang.

3) *Capacity* (Kemampuan)

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur.

4) *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur.



Terjadi dalam kurun waktu tertentu pasaran tekstil yang biasanya
ia barang-barang tersebut menghentikan impornya.

5) *Collateral* (Jaminan)

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi. Jaminan tersebut dapat diambil alih, dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapatkan pengesahan dari pengadilan.

b. Prinsip 5 P

Prinsip 5 P terdiri atas *party* (penggolongan peminjam), *purpose* (tujuan), *payment* (sumber pembayaran), *profitability* (kemampuan memperoleh laba) dan *protection* (perlindungan), yaitu:³⁰

1. *Party* (Penggolongan Peminjam)

Bank perlu melakukan penggolongan calon debitur berdasarkan watak, kemampuan, dan modal. Hal ini untuk memberikan arah bagi analis bank untuk bersikap dalam pemberian kredit.

2. *Purpose* (Tujuan)

Pemberian kredit bank terhadap calon debitur patut untuk dipertimbangkan dari dampak positifnya dari sisi ekonomi dan sosial.

3. *Payment* (Sumber Pembayaran)

Analis kredit setelah mempertimbangkan tentang dampak positif dan sosialnya, kemudian harus dapat memprediksi pendapatan



yang akan diperoleh calon debitur dari hasil penggunaan kredit. Pendapatan calon debitur harus cukup untuk pengembalian pokok kredit (sekaligus atau diangsur) dan bunga serta biaya-biaya lainnya.

4. *Profitability* (Kemampuan Memperoleh Laba)

Merupakan kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dari usahanya. Kemampuan ini diukur dari jumlah kewajiban, baik angsuran, bunga dan biaya-biaya kredit yang harus dibayar calon debitur. Bila diperkirakan mampu untuk mengatasinya, maka calon debitur dipandang memiliki kemampuan memperoleh keuntungan.

5. *Protection* (perlindungan)

Analisis kredit perlu memperhatikan agunan yang diberikan calon debitur. Yang dinilai bukan saja nilai pasar dari agunan yang diserahkan tetapi dipertimbangkan pula pengaman yang telah dilakukan terhadap agunan, misalnya telah diikat dengan hak tanggungan.

c. Prinsip 3 R

Prinsip 3 R terdiri atas hasil yang dicapai (*returns* atau *returning*), pembayaran kembali (*repayment*), dan kemampuan untuk menanggung risiko (*risk bearing ability*), yaitu:³¹

a. *Returns* atau *Returning* (Hasil yang Diperoleh)

Yakni hasil yang diperoleh oleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya, in tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta



³¹. Gazali dan Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 276.

bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit jika ada, dan sebagainya.

b. *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitor tentu saja juga mesti dipertimbangkan, yaitu apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan bank. Ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

c. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan untuk Menanggung Risiko)

Hal yang perlu diperhitungkan juga sejauh mana terdapatnya kemampuan debitor untuk menanggung risiko. Misalnya dalam kemampuan debitor untuk menanggung risiko. Misalnya terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu, harus diperhitungkan apakah misalnya jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi risiko tersebut.

3) Perjanjian Kredit dalam Sistem Perbankan

a. **Hukum Kontrak**

Hukum Kontrak merupakan bagian dari hukum perikatan. Bahkan sebagian ahli hukum menempatkan sebagai bagian dari hukum perjanjian karena kontrak sendiri ditempatkan sebagai perjanjian tertulis. Kontrak



perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan

atau tidak melakukan sesuatu.³²

Dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*), selain istilah kontrak juga digunakan istilah persetujuan, yang pada dasarnya pengertian istilah tersebut sama dengan pengertian perjanjian, hal ini dapat di lihat dalam Buku III Bab Kedua “Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan”. Berdasarkan Pasal 1313 BW, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Adapun unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1313 BW adalah: (1) adanya suatu perbuatan; (2) perbuatan tersebut dilakukan oleh dua orang/pihak atau lebih; dan (3) adanya perikatan di antara dua orang/pihak atau lebih.³³

Charles L. Knap dan Nathan M. Crystal mendefenisikan “ *Contract is An Agreement between two or more person not merely a share belief, but common understanding as to something that is to be done in the future by one or both of them*” (Kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka).³⁴

³² Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: Rajawali Pers, 1. 1-2
Soerodjo, Hukum perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate And BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik, dan Praktik, (Yogyakarta: Pressindo, 2016), hlm. 14.
Novera dan Meria Utama, Dasar- dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase, Funggal Mandiri, 2014), hlm. 5.



Berdasarkan BW Kontrak adalah peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, di mana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁵ Adapun perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.³⁶

1. Asas-asas Hukum Kontrak

Dalam hukum Kontrak dikenal banyak asas, di antaranya adalah sebagai berikut :³⁷

1) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.



Soerodjo, *Op.Cit.*, hlm.14

Santoso, *Dinamika Hukum Kontrak di Indonesia*, (Yogyakarta: Trussmedia 017), hlm. 23.

Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, *Op. Cit.* hlm. 3-6

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

- a. bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.



Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang

mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

3) Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4) Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap iktikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas iktikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya iktikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih



ahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat gan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing

calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan iktikad baik.³⁸

Dalam hukum, masyarakat diberikan kebebasan seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian yang berisikan apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan pasal-pasal sebuah perundang-undangan yang tidak diperlukan dalam sebuah perjanjian dapat disimpangi keberadaannya. Para pihak boleh mengadakan perjanjian yang tidak diatur oleh undang-undang atau bahkan para pihak dapat meniadakannya sama sekali,³⁹

Secara umum kontrak lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal yang pokok atau unsur esensial dari kontrak tersebut.

Syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu :⁴⁰

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.



n. 5-6

, Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua Puluh Dua (Jakarta: Intermasa, 2008),

Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, *Op. Cit.* hlm.13.

Keempat syarat tersebut biasa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW tersebut di atas akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :⁴¹

1. Para pihak sepakat untuk mengikatkan diri;
2. Para pihak adalah orang yang cakap untuk membuat perjanjian
3. Perjanjian mengenai suatu sebab tertentu; dan
4. Perjanjian mengenai suatu sebab yang halal.

1. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.⁴²

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.

Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:⁴³

a. dengan cara tertulis;

_____ dengan cara lisan;

1. 14.
1. 14.
1. 14.



- c. dengan isyarat tertentu; bahkan
- d. dengan diam-diam.

Berdasarkan berbagai cara terjadinya kesepakatan tersebut di atas, secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, isyarat tertentu, atau diam-diam.

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.⁴⁴ Akta di bawah tangan yang dilegalisasi adalah pernyataan/ pengesahan yang dilakukan pejabat umum yang berwenang mengenai kepastian tanggal dan kebenaran tandatangan yang dibubuhkan para pihak dalam suatu akta di bawah tangan.⁴⁵

Berbeda dari akta di bawah tangan yang tidak melibatkan pihak berwenang dalam pembuatan akta, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan pengertian akta autentik di atas dapat diketahui

akta autentik ada dua macam, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat



. 15.
ukum Kantor Pusat BRI, Buku Saku Hukum Perkreditan 2012, (Jakarta: Divisi
mpus BRI, 2012). Hlm 31.

yang berwenang, dan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya. Artinya, jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan (diuntungkan oleh akta di bawah tangan tersebut) dibebani untuk membuktikan keaslian akta tersebut, sedangkan kalau suatu akta autentik disangkal, pemegang akta autentik (yang diuntungkan oleh akta autentik tersebut) tidak perlu membuktikan keaslian akta autentik tersebut tetapi pihak yang menyangkalilah yang harus membuktikan bahwa akta autentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik adalah pembuktian kepalsuan.⁴⁶

Di samping lahirnya perjanjian dengan cara-cara tersebut di atas dapat pula terjadi suatu kontrak dengan perantara elektronik yang walaupun penawaran dan penerimaan atau kesepakatan terjadi secara tertulis (dapat dibaca), namun kedudukannya berbeda dari kontrak tertulis



nana disebutkan di atas, karena tulisan tersebut tujuannya tidak

n. 15.

dibuat untuk pembuktian di kemudian hari, tetapi hanya merupakan sarana untuk menyampaikan isi penawaran dan penerimaan antara para pihak.⁴⁷

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disingkat UUIE), dibedakan antara pengertian transaksi elektronik dan kontrak elektronik, di mana transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya,⁴⁸ sedangkan kontrak elektronik adalah perjanjian para pihak yang dibuat melalui sistem elektronik.⁴⁹

Dengan lahirnya UUIE, maka terjadi perluasan alat bukti dalam hukum acara perdata, karena berdasarkan Pasal 5 UUIE, ditentukan bahwa:⁵⁰

- 1). Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau

⁴⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian, (Makassar: Unhas Press, 2022), hlm. 31.

⁴⁸ Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Internet dan Transaksi Elektronik.
⁴⁹ Pasal 17 Undang-undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Internet dan Elektronik.
Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 32.



hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah.

- 2). Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sudah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
- 3). Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang ini.
- 4). Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
 1. Surat yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan
 2. Surat beserta dokumennya yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Pasal 5 ayat (4) di atas menunjukkan bahwa informasi dan/atau dokumen elektronik tidak dapat dijadikan atau bukan merupakan alat bukti yang sah untuk perjanjian formal atau perjanjian yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk dibuat secara tertulis, baik dibawah



naupun autentik.⁵¹

1. 32.

Sedangkan pengertian informasi elektronik dan dokumen elektronik, dapat dilihat masing-masing dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 1 angka (4) sebagai berikut: ⁵²

1. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mail*), telegram, teleks, *teletype* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
2. Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan, dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.



esepakatan secara lisan merupakan bentuk kesepakatan yang

1. 32-33

banyak terjadi dalam masyarakat, namun kesepakatan secara lisan ini kadang tidak disadari sebagai suatu perjanjian padahal sebenarnya sudah terjadi perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, misalnya seorang membeli keperluan sehari-hari di toko maka tidak perlu ada perjanjian tertulis, tetapi cukup dilakukan secara lisan antara para pihak.⁵³

Kesepakatan yang terjadi dengan menggunakan isyarat tertentu sering terjadi pada penjual yang hanya menjual satu macam jualan pokok, misalnya penjual soto, pembeli hanya mengacungkan jari telunjuknya saja, maka penjual soto akan mengantarkan satu mangkok soto.

Cara terjadinya kesepakatan dengan isyarat tertentu ini mungkin juga banyak terjadi pada perjanjian-perjanjian yang terlarang, misalnya jual beli narkoba dan hal-hal terlarang lainnya.

Kesepakatan dapat pula terjadi dengan diam-diam, misalnya dalam hal perjanjian pengangkutan. Jika mengetahui jurusan mobil-mobil penumpang umum, biasanya tanpa bertanya mau ke mana tujuan mobil tersebut dan berapa biayanya, tetapi hanya langsung naik dan bila sampai di tujuan, turun dan membayar biaya sebagaimana biasanya sehingga tidak pernah mengucapkan sepatah kata pun kepada sopir mobil tersebut, namun pada dasarnya sudah terjadi perjanjian pengangkutan.⁵⁴

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, khususnya

kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya



Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, *Op. Cit.* hlm.16.
1. 16.

perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak terjadi kontrak. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.⁵⁵

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya:⁵⁶

- a. kekhilafan atau kesesatan (dwaling);
- b. paksaan (dwang);
- c. penipuan (bedrog); dan
- d. penyalahgunaan keadaan.

Tiga cacat kehendak yang pertama diatur dalam BW sedangkan cacat kehendak yang terakhir tidak diatur dalam BW, tetapi lahir kemudian dalam perkembangan hukum kontrak.

Ketiga cacat kehendak yang diatur dalam BW dapat dilihat dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 BW yang masing-masing menentukan sebagai berikut.

Pasal 1321 BW:

Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.



1. 17.
1. 17.

Pasal 1449 BW:

Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

Secara sederhana keempat hal yang menyebabkan terjadinya cacat pada kesepakatan tersebut secara sederhana dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁷

- 1) Kekhilafan terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang diperjanjikan, tetapi pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.
- 2) Paksaan merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak berada dalam tekanan atau ancaman pihak lainnya, di mana ancaman itu membuat orang yang diancam tersebut merasa takut sehingga menuruti keinginan si pengancam atau dalam hal ini menyetujui dan menyetujui perjanjian atau klausula-klausula perjanjian yang diajukan oleh pihak lainnya. Singkatnya, paksaan adalah tekanan psikologis yang mengakibatkan seseorang menyetujui perjanjian, tetapi ancaman yang dimaksud adalah ancaman yang melanggar hukum.⁵⁸
- 3) Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.



1. 18.
Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 11.

4) Penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya. Penyalahgunaan keadaan ini disebut juga cacat kehendak yang keempat karena tidak diatur dalam BW, sedangkan tiga lainnya, yaitu penipuan, kekhilafan, dan paksaan diatur dalam BW.

2. Kecakapan

Untuk mengadakan kontrak, para pihak harus cakap, tetapi dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan kontrak adalah tidak cakap menurut hukum.⁵⁹ Untuk mengetahui siapa yang dianggap cakap membuat perjanjian, adalah dengan memperhatikan ketentuan tentang siapa yang tidak memenuhi syarat untuk disebut tidak cakap.⁶⁰

Dalam Pasal 1330 BW, ditentukan baik tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:⁶¹

- a. orang-orang yang belum dewasa;
- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang; dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.



Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, *Op. Cit.* hlm.29.
Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 57.
Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, *Op. Cit.* hlm.29.

Khusus huruf c di atas mengenai perempuan dalam 1 ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipakai karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dengan membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu selama tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetap tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.⁶²

Selain kebelumdewasaan yang didasarkan pada usia 21 tahun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 330 BW tersebut, masih ada ketentuan lain yang dapat ditafsirkan telah mengubah usia dewasa tersebut menjadi 18 tahun, di antaranya adalah Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-undang Perkawinan serta Pasal 39 Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut.⁶³

Pasal 47 UU Perkawinan:

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.



1. 30.
Muru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 58.

Pasal 50 UU Perkawinan:

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.
- (2) Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Pasal 39 UUN:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Dua undang-undang tersebut masih didukung lagi dengan oleh undang-undang lain maupun keputusan hakim (Mahkamah Agung)⁶⁴

Surat Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012:



_____ . 60.

“Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam surat edaran mahkamah Agung tersebut sudah menjelaskan mengenai ketentuan batas kedewasaan seseorang. Dinyatakan dalam hasil Rapat Kamar Perdata tanggal 14-16 Maret 2012, bahwa dewasa adalah cakap bertindak dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai 18 tahun atau telah kawin”

3. Hal Tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditemukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, tetapi dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

Berbeda dari hal di atas, dalam BW dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa: ⁶⁵

- a. menyerahkan/memberikan sesuatu;
- b. berbuat sesuatu; dan
- c. tidak berbuat sesuatu.

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan jasa, harus ditentukan g harus dilakukan oleh salah satu pihak.



Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, *Op. Cit.* hlm.30.

Untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam kontrak seperti berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga”.⁶⁶ Tidak berbuat sesuatu ini mungkin sulit ditemukan sebagai suatu perjanjian tersendiri yang prestasi utamanya adalah untuk tidak berbuat sesuatu, tapi klausul untuk tidak berbuat sesuatu dalam suatu perjanjian. Jadi tidak berbuat sesuatu bukan merupakan prestasi utama, tapi hanya salah satu klausula dalam perjanjian tertentu.⁶⁷

4. Sebab (*Causa*) yang Halal

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁶⁸

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa Latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 BW sebagai “sebab yang halal”.⁶⁹

Jika membahas kausa yang terkait dengan syarat sahnya perjanjian, maka yang dimaksud adalah kausa yang berbeda dari kausa yang lazim digunakan dalam istilah sehari-hari yakni penyebab dari suatu akibat, yang juga digunakan dalam kaitannya dengan perbuatan melanggar hukum. Dengan demikian, pengertian kausa (kausa finalis-



1. 30

Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 68.

Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, *Op. Cit.* hlm.30.

Okasetiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 68

kausa tujuan), hendaknya dibedakan dengan pengertian kausa pada Pasal 1365 BW. Pengertian kausa pada Pasal 1365 BW adalah kausa atau penyebab yang menimbulkan kerugian (kausa efficiens).⁷⁰

Pengertian kausa dalam Pasal 1320,1335 dan 1337 BW sama sekali berbeda, dan kurang lazim. Di situ pengertian kausa menunjuk kepada hubungan tujuan (causa finalis). Jadi kausa perjanjian adalah apa yang ingin dicapai para pihak dengan perjanjian, yaitu tujuan perjanjian atau isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.⁷¹

Menurut Hamaker, kausa suatu kontrak adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup kontrak, yaitu apa yang menjadi tujuan mereka (para pihak bersama) untuk menutup kontak, dan karenanya disebut tujuan objektif, untuk membedakannya dengan tujuan subjektif, yang olehnya dianggap sebagai motif.⁷² Dengan demikian, kausa adalah tujuan yang dikehendaki para pihak dalam perjanjian, sedangkan motif adalah tujuan salah satu pihak atau masing-masing pihak dalam membuat perjanjian.⁷³

Misalnya, apabila seorang membeli rumah karena mencegah nilai uangnya turun, hal ini tidak menjadi perhatian hukum. Perhatian hukum adalah membeli rumah tersebut, si pembeli ingin memiliki rumah itu dan si



Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 71.

1.71

Idha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam kontrak* (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 177.

Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 72.

penjual ingin memperoleh uang dari penjualan tersebut. Jadi, sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian tidak diperhatikan undang-undang. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seseorang atau apa yang dicita-citakan seseorang, yang menjadi perhatian hukum atau undang-undang tindakan orang-orang dalam masyarakat.⁷⁴

Yurisprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari perjanjian. *Causa* menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Oleh karena hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 BW).⁷⁵

Adakalanya suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Sebab terlarang di sini maksudnya adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1337 BW). Perjanjian yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 BW). Misalnya, bila seseorang membeli pisau untuk membunuh seseorang, unsur "membeli pisau" memenuhi *causa* yang halal, tetapi hal ini menjadi tidak memenuhi *causa* yang halal, bila soal membunuh itu dimasukkan dalam perjanjian (dalam konsensus).



al hanya bersedia menjual pisaunya, jika si pembeli mau memakai

Okasetiawan, *Op. Cit.*, hlm. 69.

untuk membunuh orang, maka dalam hal ini perjanjian menjadi batal demi hukum karena memuat sesuatu sebab yang terlarang.⁷⁶

Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum (*null and void*). Sebagai konsekuensinya maka sejak semula dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian atau dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) ke muka Hakim.

Keempat syarat perjanjian di atas oleh para ahli hukum dibagi menjadi dua bagian besar yaitu syarat subjektif dan syarat objektif, di mana sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan digolongkan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek kontrak, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal digolongkan sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek kontrak. Konsekuensi dari tidak dipenuhinya syarat tersebut juga oleh para ahli hukum dikatakan bahwa apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Namun sebenarnya pendapat tersebut kurang tepat atau paling tidak, masih harus dijelaskan lebih lanjut, karena apabila syarat subjektif tidak dipenuhi dikatakan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, maka tidak tepat untuk syarat kesepakatan, karena apabila syarat kesepakatan tidak terpenuhi maka perjanjian bukan dapat dibatalkan, melainkan perjanjian tersebut tidak lahir. Dengan demikian, apabila perjanjian tersebut tidak lahir maka



ingkin dapat dibatalkan, karena memang tidak pernah ada. Jadi, pendapat para ahli hukum tersebut tepat, maka seharusnya yang

dimaksud syarat subjektif tidak dipenuhi (khususnya kesepakatan) adalah bukan kesepakatannya tidak terpenuhi, melainkan kesepakatannya cacat atau yang lebih dikenal cacat kehendak⁷⁷

b. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti “riil” adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh pihak bank kepada debitor. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan umumnya berbentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena bentuk perjanjiannya telah disediakan pihak bank sebagai kreditor. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitor menolak ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.⁷⁸

Perjanjian kredit berdasarkan hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga BW. Dalam bentuk apa pun pemberian kredit itu diadakan, pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam, sebagaimana diatur Pasal 1754 hingga Pasal 1769 BW. Namun demikian, dalam praktik perbankan modern, hubungan hukum dalam kredit tidak lagi



Miru dan Sakka Pati, *Op.Cit.*, hlm. 27-28.
Syah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm.

semata-mata berbentuk perjanjian pinjam-meminjam saja, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian lain seperti perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian lainnya.⁷⁹

Sesuai dengan asas utama dari suatu perikatan/perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan pada ketentuan yang ada dalam BW atau dapat pula mendasarkan pada “kesepakatan bersama”. Artinya, dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam BW, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak bersifat memaksa diserahkan kepada para pihak, sehingga perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.⁸⁰

Pemberian kredit akan dilandasi oleh suatu perjanjian kredit, di mana perjanjian pinjam-meminjam menjadi dasar acuan dalam perjanjian kredit. BW sendiri tidak mengatur secara khusus tentang perjanjian kredit. BW hanya mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1756 BW yaitu :

Utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian.

Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu.



ariyani, Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet, (Jakarta: Kompas dia, 2010), hlm. 20

Jika terjadi perjanjian pinjam-meminjam uang, maka utang peminjam terbatas pada jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jadi tidak ada bunga yang terjadi secara otomatis, jika perjanjian itu dilakukan sebagaimana mestinya, dalam arti tidak ada wanprestasi dari peminjam (*debitor*).

Dalam perjanjian pinjam-meminjam uang dapat saja terjadi bahwa selama perjanjian berlangsung atau sebelum dibayarnya pinjaman/utang tersebut, terjadi perubahan nilai uang, baik berupa kenaikan ataupun penurunan. Demikian pula perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pembayaran utang dengan mata uang yang berlaku pada waktu pembayaran/pelunasan dengan menyesuaikan nilainya antara jumlah nilai mata uang yang dipinjam dengan jumlah nilai mata uang yang dibayarkan.⁸¹

Dalam praktik, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dan bank lainnya tidaklah sama. Hal ini dilakukan untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhannya masing-masing. Perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang berlaku umum, hanya saja dalam praktik biasanya dicantumkan definisi istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu peminjaman, serta pembayaran kembali pinjaman, penetapan bunga dan dendanya bila debitor lalai. Keseluruhan



li Miru dan Sakka Pati, Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-pasal bernama dalam KUH Perdata (BW), (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 189 -

hal-hal ini kemudian dibakukan sehingga akhirnya terbentuklah perjanjian baku dalam perjanjian kredit bank. Dalam perjanjian baku diharuskan adanya keseimbangan antara para pihak. Klausul tidak boleh diletakkan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara mudah, atau pengungkapannya sulit dimengerti.⁸²

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara kreditor dan debitor wajib dituangkan dalam suatu perjanjian (akad) kredit secara tertulis. Dalam praktik perbankan, bentuk dan format perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan.

Dalam praktik, perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang berlaku umum, hanya saja dalam praktik biasanya dicantumkan definisi istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu peminjaman, serta pembayaran kembali pinjaman, penetapan bunga dan dendanya bila debitor lalai. Keseluruhan hal-hal ini kemudian dibakukan sehingga akhirnya terbentuklah perjanjian baku dalam perjanjian kredit bank. Dalam perjanjian baku diharuskan adanya keseimbangan antara para pihak. Klausul tidak boleh diletakkan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara mudah, atau pengungkapannya sulit dimengerti.⁸³

Perjanjian kredit, menurut Ch. Gatot Wardoyo, mempunyai fungsi:⁸⁴

1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya



Imad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 1. 387.

perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara debitor dan kreditor.
- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu: (a) klausul mengenai syarat-syarat penarikan kredit untuk pertama kali, (b) klausul mengenai jumlah maksimum kredit, (c) klausul mengenai jangka waktu kredit, (d) klausul mengenai bunga pinjaman, (e) klausul mengenai barang agunan kredit, (f) klausul mengenai asuransi, (g) klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank, (h) klausul mengenai hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak, (i) klausul mengenai denda, (j) klausul mengenai beban biaya atau ongkos-ongkos, (k) klausul mengenai keharusan bank untuk meminta izin debitor jika melakukan pendebitan rekening pinjaman, (l) klausul mengenai janji dan jaminan debitor bahwa semua data dan informasi yang diberikan debitor kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan, (m) klausul mengenai ketaatan pada ketentuan bank, (n) klausul mengenai pasal-pasal

in, (o) klausul mengenai cara penyelesaian bila terjadi han antara kreditor dan debitor, (p) klausul mengenai pasal



penutup. Klausul-klausul tersebut pada dasarnya tidak boleh terlepas dari unsur-unsur kepatutan serta asas umum hukum perjanjian yaitu iktikad baik. Dengan demikian, debitor maupun kreditor yang tidak jujur tidak perlu diberi perlindungan.⁸⁵

1) Bentuk Perjanjian Kredit

Berdasarkan Pasal 1 Angka (11) UU Perbankan, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit, sehingga nama perjanjian tersebut adalah perjanjian kredit. Meskipun pada umumnya perjanjian tidak perlu dibuat dengan tertulis (asalkan kedua belah pihak sepakat, cakap hukum, tentang suatu sebab tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yang membolehkan kesepakatan pada perjanjian dapat dilakukan dalam bentuk lisan maupun tulisan) namun kiranya kesepakatan pada perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam sebuah perjanjian tertulis.

Ketentuan ini terdapat pada penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang mewajibkan kepada bank pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian kredit harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perkreditan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan.

Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, di



antaranya adalah sebagai berikut.⁸⁶

- Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor yang antara lain diperoleh dari penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor;
- Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitor dan atau pihak-pihak terafiliasi;
- Penyelesaian sengketa.

Dalam praktik perbankan, perjanjian yang dibuat secara tertulis dibedakan lagi menjadi dua bentuk perjanjian, yaitu :⁸⁷

a) Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti; notaris,



Harun, Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 123.

PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.⁸⁸ Akta di bawah tangan yang dilegalisasi adalah pernyataan/ pengesahan yang dilakukan pejabat umum yang berwenang mengenai kepastian tanggal dan kebenaran tandatangan yang dibubuhkan para pihak dalam suatu akta di bawah tangan.⁸⁹

Biasanya perjanjian telah berbentuk draf yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitor untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan biasanya berbentuk formulir yang tidak pernah diperbincangkan atau dinegosiasikan terlebih dahulu kepada calon nasabah.⁹⁰

Bila calon nasabah debitor tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat di dalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan dan bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon nasabah debitor. Seperti yang telah disinggung sebelumnya, mau tidak mau, calon nasabah yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan



Miru dan Sakka Pati, Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian. *Op. Cit.* hlm.

ukum Kantor Pusat BRI, *Op. Cit.* hlm 31.

Harun. *Op. Cit.* hlm. 24.

kewajiban-kewajiban yang tidak setara.⁹³

Ada baiknya calon nasabah bank memiliki referensi sebanyak-banyaknya mengenai perjanjian kredit antara bank yang satu dengan yang lain, sehingga segala risiko yang memberatkan dapat diminimalkan sejak semula. Tidak selamanya nasabah debitor berada pada posisi yang lemah sehingga tidak berdaya menghadapi segala kemungkinan buruk di kemudian hari. Perlu dikaji pula secara cermat apakah terdapat perjanjian yang hanya menguntungkan satu pihak saja, risiko yang hanya dibebankan kepada satu pihak saja, serta pembatasan hak dalam menggunakan upaya hukum.

b) Akta autentik.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Berdasarkan pengertian akta autentik, dapat diketahui bahwa akta autentik ada dua macam, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.⁹⁴

Perjanjian kredit yang berbentuk akta autentik pada umumnya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang. Biasanya dikhususkan kepada kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (lebih dari satu kreditor dan lain-lain).



Miru dan Sakka Pati, Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian , *Op.Cit.*,

Dalam praktiknya, meskipun akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan notaris, namun segala syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akta sudah dibuat oleh bank, kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan ke dalam akta.⁹⁵

2) Berakhirnya atau Hapusnya Perikatan

Setiap perikatan yang dibuat, apa pun bentuknya pasti mempunyai batas waktu berakhir, hanya saja apa penyebab terjadinya berakhirnya atau hapusnya perikatan. Berakhirnya suatu perikatan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, berdasarkan Pasal 1381 BW ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu:⁹⁶

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaruan utang,
4. Perjumpaan utang atau konvensasi,
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Batal/pembatalan;
9. Berlaku suatu syarat batal; dan
10. Lewat waktu (kedaluwarsa).



⁹⁵ Harun. *Op.Cit.* hlm.38.
⁹⁶ Mirzon, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 101-108

1. Pembayaran

Dengan dilakukannya pembayaran oleh si pembeli dan sebaliknya si penjual menyerahkan barang, maka perjanjian tersebut dianggap sudah berakhir. Yang wajib membayar suatu utang tidak saja si berutang tetapi juga seorang kawan si berutang dan seorang penanggung utang (*borg*). Bahkan perjanjian dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga yang mempunyai kepentingan, asal saja pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau, jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang (Pasal 1382 ayat (2) BW). Di mana pembayaran dapat dilakukan, menurut ketentuan Pasal 1393 BW diterangkan sebagai berikut:⁹⁷

“Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi di tempat barang itu berada sewaktu persetujuannya dibuat.”

“Di luar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal si berpiutang, selama orang ini terus-menerus berdiam dalam keresidenan, di mana ia berdiam sewaktu persetujuan dibuat, dan di dalam hal-hal lain di tempat tinggal di berutang.”

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Istilah yang lebih dikenal untuk sistem pembayaran ini adalah “konsinyasi”. Sistem konsinyasi diatur dalam Pasal 1383 - Pasal 1403 BW.



1. 102-103.

Sistem ini baru dapat dilaksanakan apabila si berpiutang (*kreditor*) menolak pembayaran, dengan cara : Barang atau uang yang akan dibayarkan itu ditawarkan secara resmi oleh seorang notaris atau seorang juru sita pengadilan, apabila kreditor menerima tawaran tersebut, maka berakhirilah perjanjian itu, tetapi apabila tidak, maka notaris atau juru sita akan mempersilahkan kreditor untuk menandatangani proses verbal tersebut, jika menolak juga, maka hal tersebut akan dicatat oleh notaris/juru sita di atas surat proses verbal sebagai alat bukti penolakan. Selanjutnya si berutang di muka pengadilan negeri dengan permohonan kepada pengadilan supaya mengesahkan penawaran pembayaran yang telah dilakukan itu. Setelah pengesahan, maka barang atau uang yang akan dibayarkan disimpan atau dititipkan kepada panitera pengadilan negeri dan semenjak saat itu hapuslah perjanjian utang piutang tersebut.

3. Pembaruan Utang

Ada dua macam pembaruan atau novasi, yaitu novasi objektif dan novasi subjektif. Novasi objektif yaitu hal yang diperbarui adalah objek perjanjian, sedangkan novasi subjektif hal yang diperbarui adalah subjek atau orang-orangnya dalam perjanjian. Jika yang diganti debitor, maka novasi tersebut novasi subjektif pasif, sedangkan apabila yang diganti adalah kreditornya disebut novasi aktif mengenai novasi ini dalam BW diatur dalam Pasal 1413 - Pasal 1424 BW. Berdasarkan Pasal 1413 BW,

macam jalan untuk melaksanakan suatu pembaruan utang atau



novasi, yaitu :⁹⁸

- a. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkannya, yang menggantikan utang lama yang dihapus karenanya;
- b. apabila seorang berutang ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berutang dibebaskan dari perikatan; dan
- c. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditor baru ditunjuk untuk menggantikan kreditor lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatan.

Pembaruan utang hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian.

4. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Perjumpaan utang adalah suatu cara hapusnya perikatan dengan jalan memperhitungkan utang piutang secara timbal balik antara kreditor dan debitor. Para pihak, yaitu kreditor dan debitor saling mempunyai utang dan piutang satu sama lain. Dalam BW, kompensasi diatur dalam Pasal 1425-Pasal 1435. Terjadinya perjumpaan utang apabila dua orang saling berutang satu pada lain, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan dengan cara memperjumpakan atau

hitungkan utang piutang secara timbal balik antara kreditor dan Perjumpaan utang hanyalah terjadi antara dua utang yang kedua-



1. 103-105.

duanya berpokok sejumlah uang atau sesuatu barang yang dapat dihabiskan, dari jenis yang sama, dan yang kedua-duanya dapat ditetapkan serta ditagih seketika.

5. Percampuran Utang

Percampuran utang adalah salah satu hapusnya perikatan karena kedudukan sebagai kreditor dan debitor yang berkumpul pada satu orang. Percampuran ini terjadi secara otomatis atau demi hukum. Percampuran utang terjadi, apabila kedudukan sebagai orang berpiutang (*kreditor*) dan seorang berutang (*debitor*) berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana utang piutang itu dihapuskan (Pasal 1436 BW) Dengan demikian terjadinya percampuran utang tersebut secara otomatis. Percampuran utang yang terjadi pada dirinya si berutang utama, berlaku juga untuk keuntungan para penanggung utangnya, tetapi apabila percampuran yang terjadi pada dirinya si penanggung utang (*borg*), tidak mengakibatkan hapusnya utang pokok. Percampuran yang terjadi pada dirinya salah satu dari orang-orang yang berutang secara tanggung-menanggung, tidak berlaku untuk keuntungan teman-temannya berutang secara tanggung-menanggung hingga melebihi bagiannya dalam utang yang ia sendiri menjadi orang berutang.

6. Pembebasan Utang



hapusnya perjanjian, apabila si berutang dengan tegas
ikan tidak menghendaki lagi prestasi dari si berutang dan

melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Namun pembebasan utang tersebut tidak dipersangkan, tetapi harus dibuktikan (Pasal 1438 BW). Pengembalian sepucuk surat tanda piutang asli secara sukarela oleh si berutang kepada si berutang merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya, bahkan terhadap orang-orang lain yang turut berutang secara tanggung-menanggung (Pasal 1439 BW).

7. Musnahnya Barang yang Terutang

Jika barang tertentu yang menjadi bahan persetujuan, musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Namun, apabila terjadi barang yang menjadi objek perjanjian musnah, hilang sehingga tidak dapat digunakan dan tidak dapat diperdagangkan (Pasal 1444 BW).

8. Batal/Pembatalan

Apabila terjadi pembatalan perjanjian yang disebabkan kekurangan syarat subjektif, maka hal ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pertama secara aktif menuntut pembatalan perjanjian yang demikian di depan hakim, kedua secara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan



gannya perjanjian itu. Mengenai hal ini Pasal 1446 BW
skan bahwa:

“Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan adalah batal demi hukum, dan atas mereka penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampunannya.”

Lebih lanjut Pasal 1449 BW menentukan bahwa "perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Akibat dari batalnya perikatan berdasarkan ketiga hal di atas, barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat. Pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif tidak dapat dilakukan begitu saja, tetapi melalui prosedur hukum, yaitu dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁹⁹

a. Secara aktif

Secara aktif menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim. Berdasarkan Pasal 1454 BW, bahwa dalam semua hal di mana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun waktu tersebut mulai berlaku:

- 1) Dalam hal kebelumdewasaan, sejak hari kedewasaan;
- 2) Dalam hal pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan;
- 3) Dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti;



alam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;

1. 105-107.

- 5) Dalam halnya perbuatan seorang perempuan yang bersuami, yang dilakukan tanpa kuasa si suami, sejak hari pembubaran perkawinan;
- 6) Dalam hal kebatalan, yang dimaksud dalam Pasal 1341 BW, sejak hari diketahuinya, bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.

Waktu yang disebutkan di atas ini, yang ditetapkan untuk mengajukan tuntutan, tidaklah berlaku terhadap kebatalan yang dimajukan selaku pembelaan atau tangkisan yang mana selalu dapat dikemukakan.

b. Secara pembelaan

Pembelaan yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangan perjanjian itu. Dalam hal ini tidak diadakan pembatasan waktu.

Namun demikian, tuntutan untuk pernyataan gugur, apabila orang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, "perempuan yang bersuami yang bertindak tanpa bantuan suami", atau orang yang dapat memajukan adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan secara tegas atau secara diam-diam telah menguatkan perikatannya setelah ia menjadi dewasa, setelah penghapusan pengampuannya, setelah pembubaran perkawinannya, setelah paksaan berhenti, atau setelah diketahui tentang adanya kekhilafan atau penipuan (Pasal 1456 BW).



iku Suatu Syarat Batal

erjanjian akan berakhir, apabila syarat yang diperjanjikan terlebih

dahulu terjadi, dengan kata lain perjanjian terakhir akan berakhir apabila perjanjian yang dibuat terdahulu tercapai tujuannya atau prestasinya selesai dijalankan, misalnya A mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan B, perjanjian sewa-menyewa akan berakhir apabila anaknya A sudah pulang dari Jakarta. Dengan pulangnya anak si A, maka perjanjian tersebut berakhir.

10. Lewat Waktu (Kadaluarsa)

Suatu perjanjian akan berakhir apabila lamanya waktu yang diperjanjikan berakhir atau lewat, maka perjanjian tersebut berakhir. Berdasarkan Pasal 1946 BW, kadaluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang lebih lanjut Pasal 1947 BW menegaskan bahwa tidak diperkenankan seorang melepaskan kadaluarsa sebelum tiba waktunya, namun, bolehlah ia melepaskan suatu kadaluarsa yang sudah diperolehnya. Mengenai tenggang waktu kadaluarsa, Pasal 1967 BW menentukan:

“Segala tuntutan hukuman, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewat waktunya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya kadaluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk.”



Demikian, apabila lewat waktu sebagaimana ditentukan Pasal 1967 BW maka hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggal suatu hak bebas (*natuurlijke verbintenis*). Kadaluarsa untuk mendapatkan

hak milik atas suatu barang dinamakan daluwarsa *acquisitif*, sedangkan daluwarsa untuk membebaskan dari suatu perikatan dinamakan daluwarsa *extinctif*.

Darwan Prinst menyatakan bahwa daluwarsa (*verjaring*) atau lewat waktu adalah "suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 1946 BW)." Seseorang tidaklah dapat memperoleh sesuatu hak karena daluwarsa, bila waktunya belum tiba. Akan tetapi, seseorang dapat melepaskan sesuatu hak yang diperolehnya karena daluwarsa.¹⁰⁰

Menurut M. Yahya Harahap, daluwarsa "menjadi landasan hukum untuk membebaskan seorang dari suatu perikatan setelah lewatnya jangka waktu tertentu."¹⁰¹ Adapun Sudikno Mertokusumo berpendapat "pengaruh lampau waktu terhadap tuntutan hak, apabila seseorang tidak lagi mempunyai sesuatu hak, apabila haknya karena sesuatu hal lenyap, maka ikut lenyap pulalah tuntutan haknya." Hak atau hubungan hukum dapat hapus atau lahir karena lampaunya waktu. Demikian pula tuntutan hak atau gugatan dapat kedaluwarsa atau dapat hapus karena lampaunya waktu. Hak yang oleh undang-undang diberikan untuk waktu tertentu akan hapus dengan lampaunya waktu yang ditetapkan undang-undang (*decheance*). Hak ini berhenti atau hapus dengan sendirinya (*ex re*)



arwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Bandung: Jitya Bakti, 2002), hlm. 73.
. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.

setelah lewatnya waktu yang ditentukan oleh undang-undang.¹⁰²

c. Perjanjian Jaminan sebagai Perjanjian Tambahan.

Keberadaan jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah sangat penting yaitu sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi risiko, yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah debitor akan melunasi pinjamannya. Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank melakukan penilaian atas jaminan (*collateral*) sebelum memberikan kredit kepada nasabah debitor dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.¹⁰³

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit,



¹⁰² Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Pustaka, 2008), hlm. 105-106.

¹⁰³ collateral is thermometry subject to a security interest, and includes accounts and per which have been sold. Dalam Emanuel, Steven, Secured Transaction, Law School Press, Larchmont NY, 1976, hlm. 5.

diterangkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.¹⁰⁴

Hal ini sejalan dengan fungsi pemberian jaminan yaitu untuk meyakinkan pihak bank atau kreditor bahwa debitor mempunyai kekuatan dan kemampuan untuk melakukan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit. Keyakinan mana dilandasi dengan adanya pemberian hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitor cedera janji tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹⁰⁵

Dalam praktik perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan hipotek, atau credietverband, hak tanggungan, gadai, fidusia, *borgthocht*, dan lain -lain. Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian



nsyah, *Op. Cit.*, hlm. 73.
s Suyatno et al., *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Kedua, (Jakarta: PT Pustaka Utama, 1994), hlm. 45.

pokok tersebut.¹⁰⁶ Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka perjanjian penjaminan juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 BW.

Keberadaan perjanjian jaminan sangat penting walaupun hanya berkedudukan sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Terutama bila kredit yang telah disalurkan bank kepada masyarakat ternyata tidak dibayar kembali kepada pihak bank oleh debitor tepat pada waktunya sesuai perjanjian kreditnya, baik yang meliputi pinjaman pokok maupun bunganya. Pada akhirnya hal tersebut dapat menyebabkan kredit yang telah disalurkan menjadi tidak perform atau bermasalah. Pada akhirnya bank harus melakukan eksekusi atau menjual barang jaminan kredit tersebut untuk mendapatkan kembali pembayaran atas kredit.

4) Jaminan Kredit Perbankan

a. Jaminan secara yuridis

Jaminan merupakan kebutuhan kreditor untuk memperkecil risiko apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan.¹⁰⁷

Bila di kemudian hari debitor ingkar janji, yaitu tidak melunasi



¹⁰⁶Edewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan, Badan Pembinaan Hukum nasional Departemen n, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 37.
¹⁰⁷Harun, *Op.Cit.*, hlm. 67.

utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan penjualan atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil penjualan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet. Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.¹⁰⁸

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 BW bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan. Terhadap jaminan ini akan timbul masalah manakala seseorang debitur memiliki lebih dari seorang kreditor di mana masing-masing menginginkan haknya didahulukan.¹⁰⁹

Hukum mengantisipasi keadaan manakala seorang debitur memiliki lebih dari seorang kreditor di mana masing-masing kreditor menginginkan

didahulukan dengan membuat jaminan yang secara khusus



san, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, (Jakarta: Indo persada, 2015), hlm. 104
n Harun, *Op.Cit.*, hlm. 67.

diperjanjikan dengan hak-hak istimewa seperti hak tanggungan, *fiducia*, gadai, maupun hipotek. Kreditor yang memegang hak tersebut memiliki hak utama untuk mendapatkan pembayaran kredit seluruhnya dari hasil benda jaminan. Apabila terdapat kelebihan dalam penjualan benda jaminan, maka kelebihan tersebut dapat diberikan kepada kreditor lain.¹¹⁰

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 Ayat

(1) Undang-Undang Perbankan, yaitu:¹¹¹

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor.

Jaminan hendaknya mempertimbangkan dua faktor berikut :¹¹²

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi;
- b. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban



lm. 68.

3 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

1 Harun, *Op.Cit.* hlm. 68.

debitor.

Johannes Ibrahim memberikan uraian tentang butir-butir yang harus diperhatikan dalam jaminan di perbankan sebagai berikut : ¹¹³

- 1) Jaminan utama di dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Sehubungan dalam pemberian kredit yang menjadi prioritas adalah keyakinan atas kemampuan debitor, maka bank di dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah harus menganalisis kredit secara saksama dengan mempertimbangkan faktor-faktor: watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor.
- 3) Agunan hanya sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.
- 4) Salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit yang berkaitan dengan persoalan lingkungan hidup adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi



Johannes Ibrahim Kosasih, Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit, hlm. 23.

perusahaan yang berskala besar dan atau beresiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan. AMDAL dipersyaratkan sehubungan dengan kian maraknya kerusakan lingkungan akibat pemberian kredit yang lebih tertuju kepada laba semata-mata dan tidak memperhatikan lingkungan hidup.

- 5) Agunan merupakan solusi terakhir bagi bank, jika debitur tidak dapat menyelesaikan kredit yang diperolehnya berdasarkan kelayakan usaha atau terjadi sebab-sebab lainnya diluar yang diperhitungkan, baik yang disebabkan kondisi perekonomian secara makro atau kesalahan manajemen perusahaan.
- 6) Terdapat hak jaminan yang bersifat umum dan hak jaminan yang bersifat khusus. Yang dimaksud hak jaminan yang bersifat umum adalah hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing kreditor yang tidak saling mendahului atau bersifat sebanding di antara mereka (konkuren). Sedangkan hak jaminan yang bersifat khusus berupa hak yang dimiliki oleh seseorang kreditor yang mendahului kreditor-kreditor lainnya karena ia berkedudukan sebagai kreditor preferen.



b. Jenis-jenis Jaminan Kredit

Jaminan kredit yang diatur secara khusus dalam praktik dunia perbankan terdiri dari :¹¹⁴

1. Jaminan perorangan; dan
2. Jaminan kebendaan.

Timbulnya jaminan khusus ini adalah karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitor dan kreditor yang dapat berupa :¹¹⁵

1. Jaminan perseorangan (*personlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitor cedera janji. Jaminan perorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III BW.
2. Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu Hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut (ingat asas *jura in re aliena*). Jenis jaminan ini tunduk dan diatur dalam ketentuan Buku III BW.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahulu di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan.

Adapun jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahulu atas



¹¹⁴ Harun, *Op.Cit.*, hlm. 68.

¹¹⁵ Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Istimewa, dan Hipotek*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 65 – 66.

benda-benda tertentu tetapi hanyalah dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.¹¹⁶

Jaminan kebendaan itu dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek, hak tanggungan dan fidusia sebagai jaminan utang. Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht (personal guarantee)*, jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), dan garansi bank (*bank guarantee*)/ *Surety Bond*. Dalam *borgtocht*, pemberi jaminannya pihak ketiga secara perseorangan, sebaliknya *corporate guarantee*, pemberi jaminannya badan usaha yang berbadan hukum. Garansi bank diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin wanprestasi.¹¹⁷

Berkaitan dengan jenis-jenis jaminan ini perlu diperhatikan pendapat Subekti yang mengatakan bahwa, suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang. Hal ini sesuai dengan pendapatnya di mana Ilmu Hukum dan perundang-

in sendiri telah lama membagi segala hak-hak manusia atas hak-
iad Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016) , hlm.
id. hlm. 77



hak kebendaan dan hak-hak perseorangan. Suatu hak kebendaan memberikan kekuasaan atas suatu benda, sedangkan hak perseorangan (*persoonlijk recht*) memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. Suatu hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap tiap orang yang melanggar hak itu, sedangkan suatu hak perseorangan hanyalah dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu saja atau terhadap sesuatu pihak.¹¹⁸

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitor. Setiap kreditor mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang dipunyai debitor. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini semua kreditornya mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain (kreditor konkuren), tidak ada debitor yang diutamakan, diistimewakan dari kreditor lain. Para kreditor tersebut tidak mendapatkan hak preferen. Karenanya pelunasan utang mereka dibagi secara “seimbang” berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor. Hak jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau timbul karena undang-undang, sehingga jaminan yang bersifat umum tidak perlu diperjanjikan sebelumnya. Ini berarti kreditor konkuren secara bersamaan memperoleh hak jaminan yang bersifat umum dikarenakan undang-



.R.M Anton Suyatno, *Op. Cit.*, hlm. 85

undang.¹¹⁹

Secara garis besar, pranata jaminan yang ada di negara Indonesia dapat kita bedakan ke dalam:¹²⁰

1. Cara terjadinya:
 - a. yang lahir karena undang-undang;
 - b. yang lahir karena diperjanjikan;
2. Objeknya:
 - a. yang berobjek benda bergerak;
 - b. yang berobjek benda tidak bergerak/benda tetap; atau
 - c. yang berobjek benda berupa tanah
3. Sifatnya:
 - a. yang termasuk jaminan umum;
 - b. yang termasuk jaminan khusus;
 - c. yang bersifat kebendaan;
 - d. yang bersifat perorangan;
4. Kewenangan menguasai benda jaminannya:
 - a. yang menguasai benda jaminannya;

Merujuk pada pendapat di atas, maka berdasarkan cara terjadinya lahir dengan berdasarkan kepada undang-undang dan perjanjian. Keberadaan jaminan berdasarkan undang-undang lahir tanpa adanya perjanjian antara para pihak. Kewajiban dan hak pihak debitor dan

baik secara umum ataupun khusus serta hal-hal lain yang

adi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, *Op. cit.*, hlm. 74.
Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Istimewa, dan Hipotek, *Op. Cit.*, hlm. 63-64.



berkaitan dengan jaminan kebendaan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan tersebut antara lain terdapat dalam BW maupun undang-undang jaminan lainnya.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan berpendapat bahwa jaminan yang ditentukan oleh undang-undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, yaitu misalnya adanya ketentuan undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangnya. Berarti bahwa kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang (Pasal 1131 BW). Di samping itu, ada benda-benda dari debitor di mana oleh undang-undang ditentukan bahwa kreditor sama sekali tidak mempunyai hak *verhaal* terhadapnya. Juga oleh undang-undang ditentukan bahwa seluruh benda dari debitor tersebut menjadi jaminan bagi semua kreditor. Ditentukan oleh undang-undang bahwa hasil penjualan dari benda-benda tersebut harus dibagi antara para kreditor seimbang dan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 BW).¹²¹

Kreditor yang kedudukannya sama berhak (kreditor bersama) dan tak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutangnya disebut kreditor konkuren. Selanjutnya oleh undang-undang juga ditentukan ada

is lembaga jaminan yang pemenuhannya didahulukan dari

edewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum n dan Perorangan, Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Op.Cit.*, hlm. 43-44.



piutang-piutang yang lain. Kreditor pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan disebut kreditor preferen. Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik (Pasal 1133 BW).¹²²

Lebih lanjut, jaminan khusus terbagi lagi atas jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia, serta yang termasuk jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut, dan pesawat udara. Adapun jaminan perorangan meliputi: *borg*, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.¹²³

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan terdapat dalam Undang-Undang Perbankan. Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitor kepada bank.¹²⁴ Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar/memenuhi prestasi



m. 44.
nain Sitompul, Problematika Perbankan, (Jakarta: Books Terrace & Library, hlm. 191.
IS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta: Rajawali Pers, hlm.21.

manakala debitor wanprestasi.¹²⁵

c. Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan

Jaminan perorangan dan jaminan kebendaan perlu diikat keberadaannya, yaitu dengan ikatan hukum agar memiliki kepastian hukum yang jelas bagi kreditor maupun debitor. Tujuan pengikatan jaminan tersebut agar memudahkan pada proses eksekusinya.¹²⁶

1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan dapat diikat dengan akta penanggungan (*borgtocht*). Bila dilakukan oleh perorangan maka penanggungan disebut *personal guaranty*, sedangkan bila dilakukan oleh perusahaan atau badan hukum maka dinamakan *company guaranty*. Dasar hukum mengenai penanggungan perorangan diatur dalam buku ketiga tentang Perikatan Bab XVII tentang Penanggungan Utang Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 BW.¹²⁷

Penanggungan utang merupakan perjanjian yang melibatkan pihak ketiga dalam suatu perjanjian. Dalam arti suatu pihak melibatkan diri untuk menjamin/menanggung seseorang debitor dalam suatu perjanjian, bahkan dapat pula menjadi penjamin/penanggungan atas penanggung.¹²⁸

Penanggungan tidak pernah ada jika tidak ada perikatan (perjanjian) pokok yang sah, tetapi seseorang boleh menanggung perikatan tersebut apabila perikatan tersebut dapat dibatalkan, misalnya



Anton Suyatno, Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet, *Op. Cit.*,
Harun *Op.Cit.*, hlm.69.
m. 70
i Miru dan Sakka Pati, Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-pasal
bernama dalam KUH Perdata (BW), *Op.Cit.*, hlm. 215.

orang yang berutang belum dewasa.¹²⁹

Dalam hukum penanggungan, si penanggung tidak boleh diikat lebih berat kecuali sama dengan apa yang ditanggungnya. Bahkan si penanggung diperbolehkan menanggung hanya sebagian utangnya saja, apabila penanggungan itu lebih berat dari utangnya atau dengan syarat yang lebih berat, maka dalam hukum, penanggungan tersebut tidak sah dan sahnyanya penanggungan hanya meliputi perikatan pokoknya saja.¹³⁰

Seseorang dapat menjadi penanggung utang baik diminta maupun tidak oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam utang piutang, bahkan penanggung dapat melakukan perbuatan penanggungan tersebut di luar sepengetahuan debitor, tetapi bagi penanggung yang tidak diketahui oleh debitor harus menyatakan dirinya secara tegas dan tidak menanggung selain melebihi ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakan tanggungan itu.¹³¹

Bila penanggung yang telah diterima kreditor secara sukarela atau berdasarkan keputusan hakim menjadi tidak mampu, maka haruslah diangkat penanggung baru. Ketentuan ini dapat dikecualikan bila penanggung itu diadakan menurut persetujuan, dengan mana kreditor meminta diadakan penanggung.¹³²

Apabila berdasarkan undang-undang atau berdasarkan putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, diwajibkan



1 Harun *Op.Cit*, hlm.71.
m. 71.
m. 71.
m. 72.

mengajukan seorang penanggung, namun ia tidak berhasil mendapatkan penanggung, maka sebagai gantinya dimungkinkan untuk menggantinya dengan jaminan kebendaan berupa gadai atau hipotek (sekarang hak tanggungan untuk tanah).¹³³

Penanggung tidak diwajibkan membayar kepada kreditor, kecuali jika debitor lalai, demikian pula barang-barang debitor, harus lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya. Hak ini merupakan hak istimewa dari kreditor.¹³⁴

Sebagai pengecualian dari hak istimewa penanggung untuk meminta disita dan dijualnya barang-barang debitor lebih dulu adalah;¹³⁵

1. apabila penanggung sudah melepaskan hak istimewanya tersebut;
2. apabila penanggung bersama-sama dengan debitor telah mengikatkan dirinya secara tanggung-menanggung sehingga berlaku asas dan ketentuan tentang utang tanggung-menanggung;
3. apabila debitor dapat mengajukan tangkisan yang hanya berlaku untuk dirinya sendiri;
4. apabila debitor berada dalam keadaan pailit;
5. apabila penanggungan tersebut atas perintah hakim.

Hak istimewa dari penanggung untuk meminta agar harta debitor disita lebih dulu, jika hal itu diminta oleh penanggung ada waktu pertama kali dituntut di muka hakim. Apabila hal itu tidak dilakukan oleh



i Miru dan Sakka Pati, Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-pasal bernama dalam KUH Perdata (BW), *Op.Cit.*, hlm. 220.
m. 220.
m. 221.

penanggung, maka kreditor tidak diwajibkan menyita dan menjual barang-barang milik debitor lebih dulu untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditor.¹³⁶

Apabila penanggung meminta agar barang-barang debitor disita dan dijual lebih dulu untuk melunasi utang-utangnya, maka penanggung wajib menunjukkan kepada kreditor barang-barang milik debitor. Penanggung juga berkewajiban membayar lebih dulu biaya-biaya yang diperlukan untuk melakukan penyitaan dan penjualan barang milik debitor tersebut.

Walaupun demikian, penanggung tidak boleh menunjuk milik debitor yang berupa:¹³⁷

- a. barang yang sedang menjadi objek sengketa di pengadilan;
- b. barang yang sudah dihipotekkan untuk utang yang bersangkutan;
- c. barang yang sudah tidak ada di tangan debitor;
- d. barang-barang milik debitor yang berada di luar wilayah

Republik Indonesia.

Apabila penanggung telah menunjukkan barang-barang milik debitor yang akan disita dan dijual dan penanggung juga telah membayar lebih dulu biaya-biaya yang diperlukan untuk melakukan penyitaan dan penjualan tersebut, maka kreditor bertanggung jawab terhadap penanggung hingga sejumlah harga benda-benda yang ditunjuk itu,

ketidakmampuan debitor yang dengan tidak adanya tuntutan-



m. 221
m. 222.

tuntutan, terjadi sesudah itu.¹³⁸

Terhadap penanggung yang terdiri dari beberapa orang terhadap seorang penanggung dan suatu utangnya, maka tiap-tiap penanggung terikat secara keseluruhan terhadap utang tersebut Masing-masing penanggung juga diperbolehkan melepas hak istimewanya untuk meminta pemecahan kredit.¹³⁹

2. Jaminan Kebendaan

Di dalam hukum, benda dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak terdiri dari jaminan benda bertubuh dan benda tidak bertubuh. Sebagai contoh, benda bertubuh adalah kendaraan bermotor, mesin dan peralatan kantor, barang perhiasan, dan sebagainya. Benda tidak bertubuh adalah wesel, promes; deposito berjangka, sertifikat deposito, piutang dagang, surat saham, obligasi, dan surat berharga sekuritas lainnya.¹⁴⁰

Benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit adalah tanah dengan dan tanpa bangunan atau tanaman di atasnya, mesin dan peralatan yang melekat pada tanah atau bangunan dan merupakan satu kesatuan, kapal laut dengan ukuran tonase kotor paling sedikit GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*) dan sudah didaftarkan, bangunan rumah susun tanah tempat bangunan didirikan, hak milik atas satuan rumah susun, bangunan rumah susun atau hak milik atas satuan rumah susun jika tanahnya berstatus hak



m. 223.
1 Harun *Op.Cit*, hlm.72.

pakai atas tanah negara.

Pembedaan jenis benda ini memiliki konsekuensi yuridis yang berbeda, yakni: ¹⁴¹

a. Pembebanan jaminan (*bezwaring*)

- 1) Benda bergerak: Pengikatan berupa fidusia atau gadai;
- 2) Benda tidak bergerak: Berupa hak tanggungan, hipotek dan fidusia

b. Penyerahan (*levering*)

- 1) Benda bergerak: Dilakukan dengan penyerahan nyata;
- 2) Benda tidak bergerak: Penyerahannya dilakukan dengan balik nama.

c. Daluwarsa (*verjaring*)

- 1) Benda bergerak: Tidak memiliki batas waktu;
- 2) Benda tidak bergerak: Memiliki batas waktu sampai dengan 30 tahun.

d. Kedudukan berkuasa (*bezit*)

e. Penyitaan (*beslag*)

5) Jaminan Hak Tanggungan

a. Proses pembebanan hak tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan

yang memberikan kedudukan istimewa kepada seorang kreditor
) kreditor-kreditor lain. Hak tanggungan tersebut dapat



dilaksanakan apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.¹⁴²

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:¹⁴³

1. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang atau yang dijamin;
2. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Berdasarkan undang-undang, PPAT adalah pejabat umum yang berkenan membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT berupa akta autentik.¹⁴⁴

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir



adi Usman, Hukum Kebendaan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 306.
rba dan Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika,
1 32.
h Harun, *Op. Cit.*, hlm. 72

sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta autentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus terdapat keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan. Walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan.

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan



itnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga
ng hak tanggungan dengan tanah yang sama sebagai

jaminannya.

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam undang-undang diberikan jangka waktu pendaftarannya yang disebut sebagai tanggal baku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa akta pemberian hak tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan hak tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau kredit, maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang atau kredit yang dijamin pelunasannya.



ka piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, hak gan pun beralih kepada kreditor yang lain. Pencatatan peralihan

hak tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya". Roya dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cedera janji. Misalnya, bila seseorang mengagunkan tanahnya pada Bank A dengan hak tanggungan. Orang tersebut juga mengagunkan tanah yang sama pada Bank B dengan tanpa hak tanggungan. Bila suatu hari orang tersebut cedera janji, maka

yang paling berhak dilunasi haknya adalah Bank A, karena ia
ing hak tanggungan. Dengan demikian hak tanggungan



memudahkan pemegangnya untuk mendapatkan eksekusi.¹⁴⁵

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁴⁶ Hak tanggungan juga memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi. Bila hak tersebut tidak dapat dibagi-bagi, maka hak tanggungan tersebut membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Apabila telah dilunasinya sebagian dari utang, yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.¹⁴⁷

Kredit yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa kredit yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan. Kredit yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan. Kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa kredit yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk



m. 75
rba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, hlm. 195.
n Harun, *Op. Cit.*, hlm. 75

kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi.¹⁴⁸

Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan, misalnya kredit bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Yang biasa terjadi dalam praktiknya, debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu hak tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian hak tanggungan. Hak tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama.¹⁴⁹

Terkait hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh para kreditor, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi hak tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya, mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam an Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan



m. 76.

m. 76.

menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

b. Objek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- Hak Milik

5) Hak milik merupakan hak terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun, yang hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu, yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak.¹⁵⁰ Terkuat dan **terpenuh** bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.¹⁵¹

Sehubungan dengan hal di atas, hak milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, hak milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani hak tanggungan.¹⁵²



Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak- Hak Atas Tanah, Cet.3, Edisi 1,(Jakarta: 2005), hlm. 25
r Harun, *Op. Cit.*, hlm. 77
m. 77

- Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.¹⁵³

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut terpenuhi, maka Badan Pertanahan nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁵⁴

- Hak Guna Bangunan.

Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sebagai berikut :¹⁵⁵

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.



rba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, hlm. 52.
antoso, *Hukum Agraria dan Hak- Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-2 (Jakarta: 2005), hlm. 91.
rba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, hlm. 54

2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Adapun subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia¹⁵⁶

Selain hak-hak atas tanah di atas, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.¹⁵⁷

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



di nyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

aryo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Cetakan ke-2 (Jakarta: Sinar
04), hlm. 21.

Harun, *Op. Cit.*, hlm. 77

bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya, tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.¹⁵⁸

Hak tanggungan yang berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai konsekuensinya, pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditanda-tangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan.¹⁵⁹

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu



gungunan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang atau

m. 78.

kredit. Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

Dua syarat mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah:¹⁶⁰

- Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferen*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas); dan

Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan,



m. 79

sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu objek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.¹⁶¹

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal jika terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.



ifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan

pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cedera janji.

c. Hapusnya Hak Tanggungan

Secara limitatif ketentuan dalam Pasal 18 UUHT menetapkan hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya Hak Tanggungan, yaitu karena:¹⁶²

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung dengan adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan

mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh



adi Usman, Hukum Kebendaan, *Op. Cit.* Hal. 319

pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, maka Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, karena debitor tetap berkewajiban untuk melunasi (sisa) utangnya.

6) Ruang Lingkup Lelang

a. Jenis dan Objek Lelang

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Jenis lelang terdiri dari:



g Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang sarkan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki

kekuatan hukum yang sama dengan putusan/ penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Noneksekusi Wajib yang selanjutnya disebut lelang

Noneksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui Lelang.

3. Lelang Noneksekusi Sukarela yang selanjutnya disebut lelang sukarela

adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi benda sitaan Panitia Urusan Piutang Negara;
- b. Lelang Eksekusi benda sitaan pajak;
- c. Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan;
- d. Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
- e. Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia;
- f. Lelang Eksekusi barang Gadai;
- g. Lelang Eksekusi harta pailit;



g Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;

- i. Lelang Eksekusi barang temuan;
- j. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- k. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan untuk pemenuhan pidana uang pengganti atau pidana denda;
- l. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
- m. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
- n. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer;
- o. Lelang Eksekusi barang bukti sitaan yang berasal dari penanganan tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan;
- p. Lelang Eksekusi benda sitaan penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019; dan
- q. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Noneksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Noneksekusi barang milik negara/daerah;
- b. Lelang Noneksekusi barang milik desa;
- c. Lelang Noneksekusi barang milik badan usaha milik negara/daerah berbentuk perusahaan umum;
- d. Lelang Noneksekusi barang milik lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan;
- e. Lelang Noneksekusi barang milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai;
- f. Lelang Noneksekusi barang gratifikasi;
- g. Lelang Noneksekusi bongkaran barang milik negara/daerah karena perbaikan, pemeliharaan, atau pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;
- h. Lelang Noneksekusi barang milik Negara berupa barang habis pakai eks pemilihan umum;
- i. Lelang Noneksekusi aset eks bank dalam likuidasi;
- j. Lelang Noneksekusi *Asset settlement* obligor penyelesaian kewajiban pemegang saham akta pengakuan utang;
- k. Lelang Noneksekusi aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional/



aan PT. Perusahaan Pengelola Aset;

- l. Lelang Noneksekusi barang kelolaan balai harta peninggalan yang berasal dari harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir;
- m. Lelang Eksekusi benda muatan kapal tenggelam;
- n. Lelang Noneksekusi barang milik negara/daerah berupa eks barang hadiah/ undian yang tidak diambil atau tidak tertebak;
- o. Lelang Noneksekusi barang milik negara/daerah berupa barang habis pakai sisa/limbah proyek yang dananya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah;
- p. Lelang Noneksekusi barang dalam penguasaan kejaksaan/ oditurat militer yang berasal dari barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil oleh pemilik/ yang berhak karena pemilik/ yang berhak tidak ditemukan atau menolak menerima;
- q. Lelang Noneksekusi barang dalam penguasaan Otoritas Jasa Keuangan yang berasal dari pengembalian keuntungan tidak sah sesuai Pasal 7 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.04/2020
- r. Lelang Noneksekusi aset negara yang berasal dari penanganan harta kekayaan dalam tindak pidana pencucian uang atau tindak pidana lain yang tersangkanya tidak diketahui atau menghilang sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2013;



- s. Lelang Noneksekusi barang milik eks persetujuan penggunaan Kawasan hutan sesuai Pasal 107 Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2021; dan
- t. Lelang Noneksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Sukarela terdiri dari:

- a. Lelang Sukarela barang milik badan usaha milik negara/daerah berbentuk perusahaan perseroan;
- b. Lelang Sukarela barang milik Perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- c. Lelang Sukarela barang milik badan layanan umum/badan hukum pendidikan yang tidak termasuk barang milik negara/daerah;
- d. Lelang Sukarela barang milik perwakilan negara asing;
- e. Lelang Sukarela barang milik perorangan atau badan hukum/ usaha swasta;
- f. Lelang Sukarela hak tagih (piutang);
- g. Lelang Sukarela kayu dan hasil Bhutan lainnya dari tangan pertama; dan
- h. Lelang Sukarela lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-



ngan.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Objek Lelang, yaitu:

1. Objek Lelang meliputi setiap Barang yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis.
2. Barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Hak Menikmati Barang, hak tagih (piutang), Hak atas Kekayaan Intelektual, hak siar/rilis, surat berharga, dan barang tidak berwujud lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Hak Menikmati Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Hak Menikmati atau memanfaatkan Barang, dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara.

b. Prinsip Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan

Pemohon lelang atau kreditor yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara lelang harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan prinsip parate eksekusi. Kreditor harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk meminta jadwal



pelaksanaan lelang.¹⁶³

Dalam pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan beberapa prinsip, sebagai berikut:¹⁶⁴

1. Cepat, berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT "apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak untuk menjual objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur telah cedera janji dan sebelumnya debitur harus diperingatkan secara tertulis.
2. Mudah dan pasti, penjelasan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi yang artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi lelang atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur manakala debitur cedera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama dapat langsung datang dan memohon dengan tertulis kepada kepala



or Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat

¹⁶³ Sidabariba, Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan: Mengutamakan Pihak Para Pihak, *Op.Cit.*, hlm. 181.
¹⁶⁴ m. 183-185.

untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan. Selanjutnya, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

3. Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai landasan hukum dilaksanakannya parate eksekusi yang dalam hal ini pelaksanaan lelang tersebut dapat langsung dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan bersama dengan KPKNL setempat jika debitur telah cedera janji. Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cedera janji. Oleh Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan hak untuk dapat melakukan parate eksekusi, dengan kata lain apakah di perjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.
4. Sederhana, karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaanya ditentukan oleh adanya piutang yang

in pelunasannya.

jan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak yang



berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. UUHT mengatur tata cara pendaftaran Hak Tanggungan, pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan termasuk pencoretan atau roya.

6. Adil, pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan undang-undang bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan. Kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu yaitu penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola objek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dan pencoretan Hak Tanggungan. Selanjutnya, bertujuan



amin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam UUHT ini juga diatur sanksi

administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.

c. Asas-Asas Lelang

Asas-asas lelang dimaksud adalah asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.¹⁶⁵

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).¹⁶⁶

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi

dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang



adi Usman, Hukum Lelang, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 25.

akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.¹⁶⁷

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak debitor.¹⁶⁸

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.¹⁶⁹

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat



itu juga.¹⁷⁰

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.¹⁷¹

d. Keunggulan Lelang

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik.¹⁷²

Dikatakan “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Kemudian disebut “kompetitif”, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Kemudian dikatakan juga *built in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan

dapat mengajukan verzet. Hal ini dilakukan supaya dapat



lm. 26

menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Sementara itu, disebut “autentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.¹⁷³

Dengan keunggulan yang dimiliki, maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal, wajar, dan efisien. Selain itu, juga dapat dikemukakan kelebihan lainnya dari pelaksanaan penjualan barang yang akan dilelang, yaitu:¹⁷⁴

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Oleh karena itu, pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-



yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Oleh

sidabariba, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan bagi Para Pihak, *Op. Cit.*, hlm. 181.

karena itu, penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.

3. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya serta pembayarannya.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu pertama, fungsi privat dan kedua, fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu, fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum. Di samping itu, dalam fungsi publik ini, pranata lelang juga memiliki fungsi budgeter, yang berkaitan dengan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang berasal dari bea lelang serta pajak lain yang terkait dengan penjualan melalui lelang.¹⁷⁵



adi Usman, Hukum Lelang, *Op.Cit.*, hlm. 27

e. Peran dan Manfaat Lelang

Adapun peran lelang dalam perekonomian, yaitu:¹⁷⁶

1. Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subjektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.
2. Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.
3. Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
4. Harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi standar dan barometer (*price reference*) dalam sektor perekonomian tertentu.

Pranata lelang juga mempunyai manfaat baik bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Manfaat lelang bagi penjual, sebagai berikut:¹⁷⁷

1. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat atau dari debitor, karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
2. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
3. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan

umuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari



jadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, Lelang; Teori dan Praktik, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, 2009).

lm. 45

lelang.

4. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
5. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.”

Selanjutnya pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, yaitu: ¹⁷⁸

1. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
2. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT, tetapi dengan Risalah Lelang, pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.



7. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Parate eksekusi dari kata *paraat* yang berarti hak siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum atas dasar kekuasaan sendiri, seperti seolah miliknya sendiri¹⁷⁹. Parate eksekusi adalah cara pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara langsung. Pengertian lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pada pasal tersebut, apabila debitur cedera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.¹⁸⁰

Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Hal ini berarti pemegang Hak Tanggungan bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala KPKNL untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan.¹⁸¹



¹⁷⁹ Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Jakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 9.
¹⁸⁰ Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan bagi Para Pihak*, (Jakarta: Papis Sinar Sinanti, 2019), hlm. 244.
¹⁸¹ Ashdurohatun, Zaenal Arifin dan Gunarto, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Berkeadilan*, (Semarang: Unissula Press, 2016), hlm. 144.

Lelang dalam parate eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun prosedural lelang dalam parate eksekusi adalah sebagai berikut: 1) Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang ke KPKNL secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang. 2) KPKNL menetapkan jadwal dan tempat pelaksanaan lelang. 3) Pemohon lelang (penjual) melakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan. 4) Peserta lelang menyerahkan/ menyetorkan jaminan penawaran lelang sesuai ketentuan. 5) Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL. 6) Pemenang lelang membayar dan melunasi harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. 7) KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada pemohon lelang atau penjual dan menyetorkan bea lelang ke Kas Negara. 8) KPKNL memberikan dokumen dan barang kepada pemenang lelang atau pembeli serta Kutipan Risalah Lelang setelah pemenang lelang atau pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan dan menyerahkan bukti setor BPHTB. 9) KPKNL menyerahkan Salinan Risalah Lelang kepada Pemohon lelang atau penjual untuk laporan pelaksanaan lelang. 10) Salinan Risalah Lelang dipergunakan oleh Pemenang lelang untuk proses balik nama sertifikat objek lelang¹⁸²

Apabila obyek Hak Tanggungan terjual melalui lelang, selanjutnya

diberikan hak untuk mengambil pelunasan tersebut dari hasil



sidabariba, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan bagi Para Pihak, *Op. Cit.*, hlm. 246.

penjualan terlebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Bagi debitor masih mempunyai hak yaitu hak atas sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (debitor).¹⁸³

B. Landasan Teori

Penelitian ini didasarkan beberapa teori sebagai landasan menganalisis permasalahan yang ada, teori tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Teori Keadilan

Keadilan merupakan salah satu dari tujuan hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan.¹⁸⁴ Keadilan bukan saja hanya tuntutan moral melainkan secara faktual mencerminkan hukum.¹⁸⁵ Hakikat dari keadilan adalah dipenuhinya segala sesuatu yang merupakan hak dan kewajiban dalam hubungan hidup kemanusiaan. Hal ini didasarkan kepada konsep yang mendasari keadilan, yaitu keseimbangan antara hak dan kewajiban. Arif Gosita berpendapat bahwa keadilan merupakan suatu kondisi di mana setiap orang dapat melaksanakan hak dan kewajiban secara rasional bertanggungjawab dan bermanfaat.¹⁸⁶

Aristoteles dalam Tulisannya *Retorica* membedakan keadilan dalam dua macam yaitu keadilan distributif (*Justitia Distributiva*) sebagai keadilan yang memberikan kepada setiap orang didasarkan atas jasa-



ati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 239.
n, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, (Surabaya: Untag Press, 2010). hlm. 63.
ng Sunggono dan Aries Harianto, *Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia*,
j: Mandar Maju, 2001), hlm. 93.
awan, *Keadilan Berdasarkan Pancasila, Dasar Filosofis dan Ideologis Bangsa*,
ta: Deepublish, 2016). hlm. 40

jasanya atau pembagian menurut haknya masing-masing, serta keadilan komulatif (*Justitia Cummulativa*) sebagai keadilan yang diterima masing-masing anggota tanpa mempedulikan jasa masing-masing. Keadilan komulatif ini didasarkan pada transaksi (*sunallagamata*) baik yang sukarela maupun tidak.

Keadilan menurut Rawls pada dasarnya merupakan sebuah *fairness* (kejujuran) atau *pure procedural justice*, Rawls mengaksentuasikan pentingnya suatu prosedural yang adil dan tidak berpihak yang memungkinkan keputusan-keputusan yang lahir dari prosedur mampu menjamin kepentingan semua orang.¹⁸⁷

John Rawls berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institution*) . akan tetapi kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.¹⁸⁸

Menurut John Rawls keadilan adalah memosisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada perbedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu “posisi asali” yang bertumpu pada pengertian ekuilibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*),

samaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat

Darnela. 2020. Teori Keadilan John Rawls: sebuah review. <http://ps2k.uin->

il. 43



(basic structure of society).¹⁸⁹

Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu, Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “*justice as fairness*. Dalam pandangan John Rawls terhadap konsep “posisi asal” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, di antaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompatibel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu. Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti kebebasan beragama (*freedom of religion*), kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (*freedom of speech and expression*), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (*difference principle*), yang menghipotesiskan pada prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).¹⁹⁰

Lebih lanjut John Rawls menegaskan pandangannya terhadap bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan



ii. 44
Anton Suyatno, *Op. Cit.*, hlm. 12

haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik.¹⁹¹ dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal, pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan, kedua, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami kaum lemah.

Pendekatan John Stuart Mill terhadap keadilan terletak di dalam analisis mengenai akal sehat dan kepekaan moral, bagi Mill tidak ada teori keadilan yang bisa dipisahkan dari tuntutan kemanfaatan, keadilan adalah istilah yang diberikan kepada aturan-aturan yang melindungi klaim-klaim yang dianggap esensial bagi kesejahteraan masyarakat klaim-klaim untuk



awls, 1995, A Theory Of Justice , Terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, ta: Pustaka Pelajar, 2011).

memegang janji, diperlakukan dengan setara, dan sebagainya.¹⁹²

Hans Kelsen dalam bukunya *General Theory of Law and State*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya. Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positivisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodasi nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukkan tiap individu. Lebih lanjut, Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.¹⁹³

Menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas.



Lebacqz, 1986, *Six Theories of Justice*, Terj. Yudi Susanto, (Bandung: Nusa 11) hlm. 23
Kelsen, 1971, *General Theory Of Law and State*, Terj. Raisul Muttaqien, : Nusa Media, 2012), hlm 7.

Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.¹⁹⁴

2. Teori Kepastian Hukum

Pada dasarnya hukum harus ditegakkan dan dilaksanakan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi pelanggaran hukum dalam peristiwa yang konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, yang pada dasarnya dalam pelaksanaannya tidak boleh menyimpang “*fiat justitia et perercat mundus*” (meski dunia akan runtuh hukum harus tetap ditegakkan). Itulah yang merupakan keinginan dalam kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *justitiabeln* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena tujuannya adalah untuk ketertiban masyarakat.¹⁹⁵ Kepastian adalah ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tidak tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.



unsur kepastian dalam hukum berkaitan erat dengan keteraturan

o Mertokusumo, Mengnal Hukum Suatu Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 1. 160.

dalam masyarakat, karena kepastian merupakan inti dari keteraturan itu sendiri. Adanya keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, karena dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupannya dalam bermasyarakat.¹⁹⁶

Tujuan hukum tidak hanya menjamin keadilan, akan tetapi juga menciptakan kepastian hukum, kepastian hukum berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Jaminan kepastian hukum akan muncul apabila negara memiliki sarana yang memadai dan efektivitas untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.

Jeremy Bentham berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang. Dan karena apa yang berfaedah bagi orang yang satu, mungkin merugikan orang lain, tujuan hukum ialah menjamin adanya kebahagiaan sebanyak-banyaknya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum bagi perseorangan merupakan tujuan utama daripada hukum.¹⁹⁷

Selanjutnya Van Kan mengatakan, bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak dapat diganggu. Jelas di sini, bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat. Selain itu dapat pula disebutkan bahwa hukum menjaga dan mencegah agar setiap orang tidak menjadi hakim atas dirinya sendiri (*eigenrichting is verboden*),



ir Kusumaatmaja dan Arief B. Shidarta, Pengantar Ilmu Hukum Suatu an Pertama Runag Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, (Bandung: Alumni, 2000).
ansil, Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai 2018), hlm 44.

tidak mengadili dan menjatuhkan hukuman terhadap setiap pelanggaran hukum terhadap dirinya. Namun tiap perkara, harus diselesaikan melalui proses pengadilan, dengan perantaraan hakim berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁹⁸

Untuk terciptanya kepastian hukum tersebut perlu ada aturan hukum yang bersifat umum atau menyamaratakan. Sifat menyamaratakan itu tentu bertentangan dengan unsur keadilan, karena keadilan justru menuntut kepada setiap orang diberikan sesuai dengan bagiannya (*suum cuique tribuere*).¹⁹⁹

Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan



m. 45.

n Apeldorn, 1983, Pengantar Ilmu Hukum, Terjemahan dari Inleiding Tot de n Het Nederlandse Recht. Oleh Oetarid Sadino. (Jakarta: Balai Pustaka, 2019).

yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individual.²⁰⁰

H. L. A. Hart mengatakan bahwa hukum yang pasti adalah hukum yang tersusun dalam suatu sistem.²⁰¹ Berlakunya hukum secara umum kepada seluruh komunitas masyarakat dan negara, maka secara otomatis juga menghendaki kepastian hukum harus diwujudkan. Dengan demikian unsur kepastian dari hukum menghendaki adanya upaya positivisasi dari aturan-aturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu mempunyai aspek legalitas yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian memiliki arti ketentuan atau ketetapan. Adapun kata kepastian jika digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang mengandung arti perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum pada dasarnya pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum intinya adalah hukum ditaati dan dilaksanakan.²⁰²

Kepastian hukum itu sendiri dapat diartikan berlakunya hukum



²⁰⁰ Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 136-137.

²⁰¹ Mando. M. Manullang, Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019). hlm. 17.

²⁰² Sudikno Mertokusumo, H, Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Pengadilan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 115.

secara tegas ditengah-tengah masyarakat. Hal itu sesuai dengan pendapat beberapa ahli hukum, seperti di antaranya Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustitiabeln terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁰³

Lebih lanjut Van Apeldoorn berpendapat bahwa kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum dapat pula berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkret.²⁰⁴

Kepastian hukum biasanya dapat diwujudkan dalam praktik kebiasaan-kebiasaan atau kebiasaan yang sudah diterima sebagai hukum dan peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya, kepastian hukum bentuknya lebih identik dalam aturan tertulis di dalam perundang-undangan.²⁰⁵

Kepastian hukum jika dilihat dari putusan hakim dalam proses peradilan, maka kepastian hukum tidak lain apa yang dapat atau boleh diperbuat oleh seseorang dan sejauh mana seseorang itu dapat bertindak tanpa mendapat hukuman atau akibat dari perbuatan yang dikehendaki.

Dalam konteks demikian kepastian hukum dapat berarti keamanan

yang artinya melindungi para pihak terhadap tindakan sewenang-



m. 115
m. 115
m. 116

wenang hakim dalam proses peradilan.²⁰⁶

Dalam proses peradilan, putusan hakim harus memberikan kepastian hukum tanpa meninggalkan aspek rasa keadilan dan kemanfaatan. Dalam praktik sering ditemui bahwa terlalu mementingkan kepastian hukum akan mengorbankan rasa keadilan. Tetapi jika terlalu mementingkan rasa keadilan akan mengorbankan kepastian hukum. Kepastian hukum cenderung bersifat universal, sedangkan rasa keadilan cenderung bersifat individual. Karenanya keseimbangan antara keduanya akan banyak memberikan kemanfaatan.

Sebaliknya penciptaan kepastian hukum terutama dalam peraturan berupa perundang-undangan sebagaimana dikatakan oleh Nur Hasan Ismail, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut, yaitu:²⁰⁷

- a. Kejelasan konsep yang digunakan, norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula.
- b. Kejelasan kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hierarki ini penting karena menyangkut sah tidaknya, mengikat tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hierarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk



peraturan perundang-undangan tertentu.

m. 116
m. 117

- c. Adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya bahwa ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya.

Hal tersebut juga dikatakan oleh Gustav Radbruch, unsur kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum itu sendiri.

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi yaitu sebagai berikut: ²⁰⁸

- a. Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkrit. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai suatu perkara.
- b. Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Kepastian hukum selalu dikaitkan dengan hubungan antar warga-negara dan negara. Kepastian hukum sering dikaitkan dengan penyelenggaraan hukum secara konsisten dalam suatu proses sosial sehingga diperoleh patokan perilaku. Dengan demikian, kehidupan

ikat bisa berlangsung dengan tertib, damai dan adil.

m. 117



Kepastian hukum tidak hanya mencakup hukum *in concrete* pada saat penegakan dan penerapan hukum. Kepastian hukum ditentukan juga oleh tatanan hukum *in abstracto*. Begitu pula proses peradilan bukanlah satu-satunya tempat final menentukan kepastian hukum.

Berkenaan dengan hal tersebut, Bagir Manan berpendapat: “bahwa paling kurang ada lima komponen yang memengaruhi kepastian hukum, yaitu peraturan perundang-undangan, pelayanan birokrasi, proses peradilan, kegaduhan politik, dan kegaduhan sosial”. Dengan demikian persoalan kepastian hukum bukan semata-mata persoalan hukumnya saja, tetapi juga persoalan kekuasaan, dan juga persoalan sosial.²⁰⁹

3. Teori Sistem Hukum

Kata “sistem” berasal dari kata “*systema*” yang diadopsi dari bahasa Yunani yang diartikan “sebagai keseluruhan yang terdiri dari bermacam-macam bagian”.²¹⁰ Pada hakikatnya, sebuah sistem adalah sebuah unit yang beroperasi dengan batas-batas tertentu. Sistem bisa bersifat mekanis, organis, atau sosial.²¹¹

H. L. A. Hart berpendapat bahwa ciri khas suatu sistem hukum adalah kumpulan ganda dari peraturan-peraturan. Suatu sistem adalah kesatuan dari peraturan-peraturan primer dan peraturan-peraturan sekunder. Peraturan primer adalah norma-norma perilaku, peraturan



m. 118
aman Suherman, Pengantar Perbandingan Sistem Hukum (Jakarta: Rajawali
004), hlm. 4.
nce M. Friedman, 1975, *The Legal System A Social Science Perspective*, Terj.
1, (Bandung: Nusa Media, 2013), hlm. 6

sekunder adalah norma. Mengenai norma-norma ini, bagaimana memutuskan apakah semua itu valid, bagaimana memberlakukannya, dll.²¹²

Menurut Lawrence M Friedman komponen dalam sistem hukum yaitu terdiri dari struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Sistem hukum dalam operasi aktualnya merupakan sebuah organisme kompleks di mana struktur, substansi, dan kultur berinteraksi.²¹³

Ketiga komponen dalam sistem hukum menurut Lawrence M Friedman itu dijabarkan lebih lanjut oleh Achmad Ali, yaitu:²¹⁴

- 1) Struktur hukum adalah keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakup antara lain Kepolisian dengan para Polisinya, Kejaksaan dengan para Jaksanya, Pengadilan dengan para Hakimnya, dan lain-lain.
- 2) Substansi hukum adalah keseluruhan aturan hukum, norma hukum, dan asas hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
- 3) Kultur hukum adalah ide-ide, sikap-sikap, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan- keyakinan), kebiasaan-kebiasaan, harapan-harapan, opini-opini, cara berfikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum.



m. 16.

m.17.

Ali, Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Prudence*) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (*Legisprudence*), (Jakarta: Balesio, 2017), hlm. 181.

Unsur struktur hukum merupakan institusionalisasi ke dalam entitas-entitas hukum seperti struktur pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi, jumlah hakim serta *integrated justice system*. Substansi hukum menyangkut keseluruhan substansi aturan hukum yang mengandung norma dan pola perilaku manusia yang berada dalam sistem itu, substansi tidak hanya terbatas pada persoalan hukum yang tertulis, tetapi juga termasuk hukum yang berlaku dan hidup dalam masyarakat. Budaya hukum menyangkut sikap-sikap, tingkah laku, dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum terkait dengan tingkah laku yang berhubungan dengan hukum dan lembaga-lembaganya, baik secara positif maupun negatif.²¹⁵

Hukum mampu dipakai di tengah masyarakat, jika pelaksanaannya dilengkapi dengan kewenangan-kewenangan dalam bidang penegakan hukum. Hukum tersusun dari sub sistem hukum yakni struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Unsur sistem hukum atau sub sistem sebagai faktor penentu apakah suatu sistem hukum dapat berjalan dengan baik atau tidak. Struktur hukum lebih menekankan pada kinerja aparatur hukum serta sarana dan prasarana hukum itu sendiri, substansi hukum menyangkut segala aspek-aspek pengaturan hukum atau peraturan perundang-undangan, dan budaya hukum menyangkut perilaku para pemegang hak dan kewajiban antara lain perilaku aparat penegak



aman Suherman, *Op. Cit.*, hlm. 11

hukum dan perilaku masyarakat.²¹⁶

Komponen-komponen sistem hukum menurut Soerjono Soekanto, merupakan bagian faktor-faktor penegakan hukum yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan. Secara konseptual, maka inti dari arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam di dalam kaidah-kaidah yang mantap menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Bahwa masalah pokok dari penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin memengaruhinya, adalah sebagai berikut :²¹⁷

1. Faktor hukumnya sendiri. Dalam hal ini dibatasi pada undang-undang saja.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni hasil karya, cipta, dan rasa yang



al . 2017. *Kedudukan Putusan Hakim Dalam Perkara Poligami Dan inya Dengan Asas Nebis In Idem (Studi kasus di Pengadilan Negeri Pasaman* <p://scholar.unand.ac.id/id/eprint/27240>. diakses tanggal 28 Oktober 2022.
no Soekanto, Faktor-Faktor yang memengaruhi penegakan hukum, Cetakan (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), hlm 5.- 8

didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

C. Kerangka Pikir

Penelitian ini mengkaji mengenai Prinsip Keadilan Dalam penyelesaian kredit macet perbankan dengan mekanisme parate eksekusi hak tanggungan.

Sebagai kerangka fikir dari rencana penelitian ini bertolak dari rumusan masalah, tujuan penelitian dan tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada bagian terdahulu, maka akan diuraikan sebagai berikut:

Parate eksekusi adalah suatu pelaksanaan eksekusi tanpa perlu melibatkan pengadilan, dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitor wanprestasi adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk selanjutnya disingkat UUHT, mengenal janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, yaitu apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

engambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT memberikan hak bagi ng Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya



pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (*debitor*), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cedera janji.

Parate eksekusi merupakan langkah terakhir yang diambil oleh bank dalam melakukan penyelesaian kredit macet di mana sebelumnya pihak bank telah melakukan penyelamatan kredit dengan cara restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan sementara. Penyelamatan kredit bermasalah oleh bank akan terlebih dahulu melihat masing-masing kondisi debitor dan bergantung kepada kategori kolektibilitas kredit. Dalam proses restrukturisasi informasi tentang keadaan usaha debitor seringkali diabaikan oleh bank sehingga penyelamatan kredit gagal yang berdampak pada memburuknya kolektibilitas kredit hingga menjadi macet.

Dalam penerapan penyelesaian kredit macet dengan mekanisme parate eksekusi hak tanggungan tidaklah semudah aturannya, permasalahan hukum sering timbul baik pada saat pelelangan akan maupun setelah lelang dilaksanakan, dalam beberapa pihak debitor yang merasa haknya terlanggar melakukan upaya



hukum perlawanan atau pengajuan gugatan, gugatan yang diajukan sangat beragam motif antara lain dimaksudkan penggugat untuk penundaan lelang, terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, ahli waris terkait harta waris. selain dari pihak debitor bank kerap kali mendapat upaya hukum perlawanan atau gugatan dari pihak ketiga, ketika lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang itu miliknya, selain masalah upaya perlawanan hukum dalam bentuk gugatan, masalah lain yang kerap kali dihadapi perbankan adalah objek yang dilelang masih berpenghuni yang berdampak kepada sulitnya pengosongan setelah lelang.

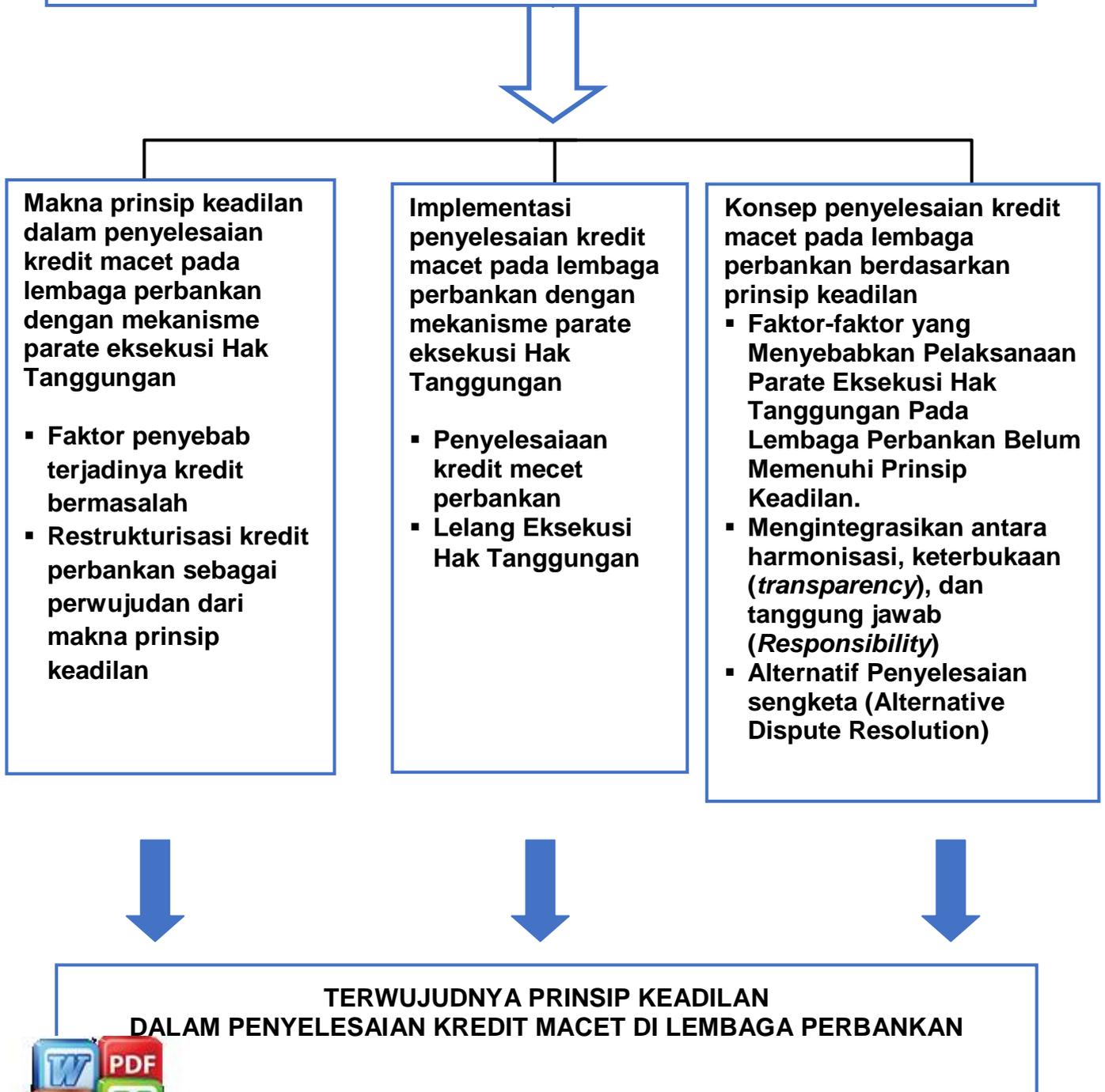
Beberapa kasus bank memasang plang pada jaminan dengan tulisan jaminan ini dalam pengawasan bank yang secara tidak langsung menimbulkan kerugian immateril terhadap debitor yang merasa nama baiknya dan reputasinya tercemar dimata masyarakat dan rekan bisnisnya. Kondisi tersebut menyebabkan disharmonisasi antar kreditor dan debitor yang dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak debitor dan kreditor dalam proses penyelesaian kredit macet.

Diperlukan harmonisasi, transparansi, dan tanggung jawab antara debitor dan kreditor Agar bisa mewujudkan prinsip keadilan dalam penyelesaian kredit macet perbankan.



D. Diagram Kerangka Pikir

PRINSIP KEADILAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PERBANKAN DENGAN MEKANISME PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN



E. Defenisi Operasional

1. Prinsip Keadilan yang penulis maksudkan dalam disertasi ini merupakan suatu kondisi di mana setiap orang dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara rasional, bertanggungjawab dan bermanfaat;
2. Harmonisasi yang penulis maksudkan adalah upaya untuk meyelaraskan sesuatu yang tidak sesuai yang bertujuan untuk mecegah dan megatasi terjadinya perbedaan dan disharmonisasi;
3. Transparansi Informasi yang penulis maksudkan adalah suatu bentuk keterbukaan dan pertanggungjawaban dalam memberikan informasi yang terkait dengan proses penyelamatan dan penyelesaian kredit macet perbankan;
4. Tanggung jawab adalah sikap atau prilaku untuk melakukan sesuatu dengan sungguh-sungguh dan siap menanggung segala risiko akibat perbuatan;
5. Kredit bermasalah atau *Non performing loan* (NPL) merupakan kondisi pinjaman yang pembayarannya terlambat lebih 90 hari. NPL terdiri dari kredit yang digolongkan kurang lancar, diragukan, dan macet;
6. Kredit macet adalah di mana terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau kerugian



sional ditutup dengan pinjaman baru, dari segi hukum atau kondisi r, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar;

7. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
8. Parate eksekusi atau eksekusi langsung adalah kewenangan yang dimiliki kreditor pertama untuk menjual barang-barang tertentu milik debitur secara lelang tanpa terlebih dahulu mendapatkan fiat pengadilan.

