

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN KREDIT ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH**

Oleh : Sudiyono, S.H., M.Hum.*
Yoyok Erfendi**

ABSTRAK

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

Dalam menentukan tujuan penulisan yang hendak dicapai oleh peneliti, maka berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Untuk mengetahui penafsiran ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

Maka perlu adanya keabsahan hukum terhadap kreditur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

Memberikan pedoman dan metode tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

Kata kunci : *Jaminan Kebendaan, Perjanjian, Wanprestasi, Hak Tanggungan.*

* **Sudiyono**, Dosen Tetap Yayasan. Fakultas Hukum Universitas Abdurachman Saleh Situbondo.

** Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Abdurachman Saleh Situbondo.NPM.201212039.

1. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat. Dalam melakukan usahanya tersebut, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan

2. PENGERTIAN PERJANJIAN

Pengertian perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi „Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih². Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul Hukum Perdata Indonesia³ berpendapat

² Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:338

³ Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata Indonesia

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

1) Hanya menyangkut sepihak saja.

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

2) Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

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

3) Pengertian perjanjian terlalu luas.

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

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

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikat diri itu tidak jelas untuk apa⁴.

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

a. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal⁵.

b. Abdulkadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁶

c. Handri Raharjo

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka para pihak/subjek hukum saling mengikat diri sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum⁷.

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2000:224-225

⁵ Subekti dalam Buku H.R. Daeng Naja, 2009:84

⁶ Ibid, 2000:224-225

⁷ Handri Raharjo, 2009:42

d. KRMT Tirtodiningrat

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang⁸.

e. Salim H.S.

Menurut Salim H.S., definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut :

- a) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian
- b) Tidak tampak asas konsensualisme
- c) Bersifat dualisme.

Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S. adalah, perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya⁹.

Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Abdulkadir Muhammad, syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

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

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

- 2) Kecakapan para pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya.

- 3) Suatu hal atau objek tertentu

⁸ KRMT Tirtodiningrat dalam Buku Agus Yudha Hernoko, 2008:14

⁹ Salim H.S., 2005:15-17

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan¹⁰.

4) Adanya suatu sebab yang halal

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

3. JENIS-JENIS PERJANJIAN

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu :

1) Perjanjian menurut sumbernya :

- a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya perkawinan
- b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda
- c. Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban
- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara
- e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik¹¹.

2) Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi:

- a. Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya
- b. Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja¹².

3) Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :

- a. Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya perjanjian hibah
- b. Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa.

4) Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :

- a. Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya: perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain

¹⁰ Ibid, 2000:231

¹¹ Handri Raharjo, 2009:59

¹² Ibid, 2009:60

- b. Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain.
- 5) Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi dua yaitu :
- a. Perjanjian Lisan, terbagi dua yaitu:
 - 1 Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan
 - 2 Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.
 - b. Perjanjian Tertulis, terbagi dua yaitu :
 - 1 Perjanjian *standard* atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen
 - 2 Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya : perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaries.
- 6) Perjanjian yang bersifat istimewa, dibedakan menjadi :
- a. Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya pembebasan hutang¹³
 - b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka
 - c. Perjanjian untung-untungan, misalnya : Perjanjian asuransi
- Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.
- 7) Perjanjian penanggungan *borgtocht*
- Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya¹⁴.
- 8) Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi dua yaitu :
- a. Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank.
 - b. Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya : pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.

¹³ Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴ Subekti dan Tjitrosudibio dalam Buku Handri Raharjo, 2009:67

4. ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- 4) Menentukan objek perjanjian
- 5) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat konsensus antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

3. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

4. Asas Itikad Baik *Togoe dentrow*

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik¹⁵. Itikad baik ada dua, yaitu:

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- 2) Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang.

5. PROSES PENGIKATAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.

Proses pengikatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

Tahap Pertama : Perjanjian Kredit dengan Klausul Pemberian Hak Tanggungan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau

¹⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:342

pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Tahap Kedua : Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu :

a. Didahului dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit bersangkutan (Pasal 10 ayat (1))

b. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2))

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian utang atau perjanjian pokok.¹⁶

6. BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR KETIKA DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit : "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal

¹⁶ M. Yahya Harahap, 2009:189-190

8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut¹⁷, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah :

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

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

¹⁷ Badriyah Harun 2010:23-24

7. PENAFSIRAN KETENTUAN PASAL DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 YANG BERKAITAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA KREDITUR KETIKA DEBITUR WANPRESTASI

Dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur kepada debitur, kemungkinan terjadi resiko seperti kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan hutang oleh debitur sangatlah besar. Sehingga diperlukan jaminan kebendaan yang dipersyaratkan oleh bank kepada debitur guna menjamin pelunasan kredit tersebut. Jaminan yang paling banyak digunakan adalah hak atas tanah, karena nilai atau harganya yang cenderung meningkat. Lembaga jaminan yang dianggap efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena mudah dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan serta jelas dan mudah dalam pelaksanaan eksekusinya, serta harus dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan objek Hak Tanggungan, dan sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur ketika Debitur Wanprestasi. Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah :

- 1) Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya.
- 2) Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- a. Pasal 6 : Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan.
- b. Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) : Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri.
- c. Pasal 20 ayat (2) dan (3) : Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Penjualan di bawah tangan ini dilakukan apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi.

- 1) Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal ini, terdapat 2 (dua) macam janji, yaitu:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan, yaitu :
 - a) untuk menyewakan atau mengubah jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan
 - b) untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan

- c) janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau wanprestasi
 - d) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk :
- a) menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan)
 - b) menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji
 - c) mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji
 - d) memiliki hak atas sebagian atau seluruh uang ganti rugi apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemberi Hak Tanggungan, serta atas uang asuransi apabila objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- 2) Pasal 7 : tentang Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).
Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

8. PENUTUP

Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri berupa:

- 1) Akta atau Perjanjian Kredit di bawah tangan

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan

jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

- a. Kemungkinan debitur tidak mengakui atau menyangkali tanda tangannya sangat besar, sehingga apabila diperkarakan di muka pengadilan akan menyulitkan atau melemahkan posisi bank sebagai pihak yang dirugikan.
- b. Kekurangan data-data yang disebabkan perjanjian ini tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- c. Hilangnya arsip atau file asli yang menyebabkan hilangnya bukti apabila debitur cidera janji dan diproses di pengadilan.

2) Akta atau Perjanjian Kredit autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Kelebihan akta ini yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, yang dapat dijadikan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

9. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abu Mujahid. 2000. *Pengertian Kredit*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.

- Agus Yudha Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Laksbang Mediatama: Yogyakarta.
- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia: Yogyakarta.
- H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Andi Offset: Yogyakarta.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia: Yogyakarta.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan.*: PT Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Kencana: Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. PT Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Muchdarsyah Sinungan. 1993. *Manajemen Dana Bank*. Edisi Kedua. Bumi Aksara: Jakarta.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Sinar Grafika: Jakarta.
- O.P. Simorangkir. 1986. *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan kelima. PT Bina Ilmu: Jakarta.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. PT Bina Ilmu: Surabaya.
- R. Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta: Bandung.
- R. Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Retnowulan Sutantio. 1999. *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. BPHN: Jakarta.

Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.

Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita: Jakarta.

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty: Yogyakarta.

Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Indonesia Legal Center Publishing: Jakarta.

Makalah :

Hikmawanto Juwana. *Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia*. Jurnal Hukum. Vol. 01 No. 1. Tahun 2005

Douglas W. Arner. "Property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia". Texas International Law Journals. Vol. 42, No. 515.

Robert W. Vishny. "Law and Finance". Journal of Political Economy. Vol. 106, No. 6. Tahun 1998

Webside :

<http://wordskripsi.blogspot.com/2010/03/014-pelaksanaan-pemberian-kredit-dengan.html>, diakses pada tanggal 20 Maret 2016, pukul 15.40 wib.

<http://budakbangka.blogspot.com/2010/02/pengertian-kredit.html>, diakses pada tanggal 20 maret 2016, pukul 16.00 wib.

Perundang-undangan :

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

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