

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Pengertian Kredit dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu diizinkan oleh bank atau badan lain.

Pasal 1 angka 11 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pasal 1 angka 9 POJK No. 40 Tahun 2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, menyatakan ” 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, atau dalam bentuk lain termasuk cerukan berupa saldo negative pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang, dan pengambilalihan atau pembelian tagihan dari pihak lain.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kreditur berkewajiban mengeluarkan atau menyerahkan uang yang diperjanjikan dengan hak untuk menerima kembali uang tersebut dari debitur tepat pada waktunya disertai bunga dan biaya-biaya lainnya seperti provisi dan biaya administrasi kredit.²⁸

²⁸Ade Arthesa dan Edia Handiman. *Op.cit.*

Bahwa kebolehan mengikat diri dalam perjanjian kredit, pada dasarnya harus didasarkan atas kesepakatan bersama (*mutual consent*). Faktor kesukarelaan dan kesadaran bersama, merupakan landasan keabsahan dan mengikatnya setiap perjanjian, harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Asas kebebasan berkontrak merupakan satu asas hukum yang penting dalam kontrak. Kebebasan tersebut tidak mutlak, batasan yang jelas yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Aspek-aspek kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata (BW), yang menyiratkan adanya tiga asas dalam perjanjian:²⁹

1. Mengenai terjadinya perjanjian. Asas konsensualisme perjanjian hanya terjadi apabila telah adanya persetujuan kehendak antara para pihak;
2. Tentang akibat perjanjian. Perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat antara pihak-pihak itu sendiri. Ditegaskan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian dibuat secara sah di antara para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut;
3. Tentang isi perjanjian. Sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersangkutan.

Fasilitas pendanaan dari bank dalam bentuk kredit yang bertujuan untuk memberikan pendanaan bagi nasabah/debitor dengan adanya bunga yang diperoleh dalam jangka waktu tertentu yang disepakati para pihak dalam perjanjiannya. Pemberian kredit tersebut dituangkan dalam perjanjian kredit yang berisi kesepakatan para pihak, dimana dalam pemberian fasilitas kredit disertai dengan jaminan atau agunan oleh debitor yang dituangkan dalam perjanjian tambahannya (*accessoir*) yang mana hal tersebut merupakan langkah yang diambil oleh bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.

²⁹ Sandrina Wijaya, *Loc.Cit.*

Bank dalam mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada 4P, yakni:³⁰

- 1) *Personality*, dalam hal ini pihak Bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai Riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam Masyarakat, dan lain-lain. Hal ini diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit;
- 2) *Purpose*, selain mengenai kepribadian (*personality*) dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai line of business kredit bank yang bersangkutan.
- 3) *Prospect*, dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit. Misalnya, apakah usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan Masyarakat;
- 4) *Payment*, bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Bank untuk mengetahui dan menentukan bahwa seseorang atau suatu perusahaan dipercaya untuk memperoleh kredit adalah dengan menggunakan instrumen dasar-dasar pemberian kredit yang terkenal dengan istilah *the fives of credit* atau 5C, yaitu:³¹

1. *Character* (watak)

Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Sebagai contoh apabila debitur mempunyai watak suka minuman keras, berjudi dan tidak jujur kemungkinan besar akan melakukan penyimpangan dalam menggunakan kredit dan tidak sesuai dengan

³⁰ Hermansyah, SH, MHum, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm

³¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003, halaman 92-96

penjanjian kredit. Akibatnya proyek yang dibiayai oleh kredit tidak menghasilkan pendapatan bahkan merugikan, sehingga hutang debitur tidak dapat dibayar dan kredit menjadi macet.

Watak atau kepribadian debitur merupakan suatu unsur penting dalam pemberian kredit, yang dimaksudkan dengan watak adalah pribadi yang baik dari calon debitur, yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya mencegah perbuatan yang tercela, Debitur yang demikian mampu untuk mengembalikan kredit seperti yang diperjanjikan.³² Disamping itu calon debitur harus memiliki lingkungan yang baik, tidak terlibat tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau Tindakan tidak terpuji lainnya.³³

2. *Capital* (modal)

Seseorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memiliki modal. Untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal terlebih dahulu, jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti dan diketahui tingkat rasio dan solvabilitasnya. Bank tidak dapat memberikan kredit kepadapengusaha tanpa modal sama sekali. Permodalan dan kemampuan keuangan dari debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit.³⁴

3. *Capacity* (kemampuan)

Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran, debitur harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan usaha.

Pihak Bank harus mengetahui dengan pasti kemampuan calon debitur apakah dapat mengembalikan pinjaman tepat waktu, yang

³² Johanes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Utomo, Bandung: 2003, hlm.5

³³ H.A.S. Mahmoodidn, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta: 1995, hlm.25.

³⁴ H.A.S. Mahmoodidn, *Ibid*, hlm 26.

dinilai dari kemampuan sumber daya manusia dan manajemen situasi keuangan, perputaran usaha, dan modal yang dimiliki.

4. *Collateral* (jaminan)

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak ‘melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dan penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya sering sulit untuk diprediksi.

Prinsip lainnya yang umum digunakan dalam pemberian kredit kepada pihak debitur, yaitu Prinsip 3R meliputi:

- 1) *Return* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan peminjam setelah memperoleh kredit;
- 2) *Repayment* adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh debitur, tetap perusahaannya tetap berjalan;
- 3) *Risk bearing ability* adalah besarnya kemampuan Perusahaan debitur untuk menghindari risiko, baik risiko perusahaan debitur besar, maupun kecil.

Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis. Bank mensyaratkan bahwa perjanjian kredit tersebut harus dibuat secara tertulis, baik secara notarial maupun di bawah tangan. Dalam prakteknya, bank lebih cenderung menggunakan akta notarial untuk perjanjian kredit karena lebih memberikan kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan, kecuali untuk debitur tertentu atau untuk jumlah kredit yang tidakterlalu besar, bergantung pada kebijakan internal bank.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta di bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik, mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:³⁵

1. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbale balik antara bank dengan debitur;
2. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit;
3. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur, artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak melunasi hutangnya (wanprestasi);

Perjanjian kredit menurut hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam- meminjam yang diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdata. Menurut Pasal 1754 KUHPerdata disebutkan bahwa: “Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama.

Ciri-ciri perjanjian kredit antara lain:³⁶

- 1) Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual

³⁵ Sutarno, *Op.Cit.* hlm 129-130

³⁶ Sutan Remy Sjahdeini, SH., *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, halaman 155-159

- 2) Penggunaan kredit harus dilakukan sesuai dengan tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit.
- 3) Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan.

1. Perjanjian Kredit Bank

"Kredit" berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.³⁷

Dengan demikian, dasar dari pada kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari Sudut Ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.³⁸

Peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul "Tentang Perikatan". Dalam Buku Ketiga KUH Perdata tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat pada Bab Kedua. Perjanjian diatur di dalam Buku Ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sedangkan sumber perikatan yang lain adalah perikatan karena undang-undang.³⁹

Rumusan pasal 1313 tersebut sangat luas, hal mana dapat dilihat dari kata "perbuatan", yang berarti perbuatan apa saja dapat diperjanjian dan diserahkan kepada pihak pihak yang akan mengadakan perjanjian. Meskipun demikian, rumusan yang luas itu tidak perlu dibatasi karena pihak-pihak yang

³⁷ Yohanes Benny Apriyanto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi*, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, Hlm. 6

³⁸ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 17.

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

mengadakan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian dan mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian.⁴⁰

Ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320, sebagai berikut:⁴¹

1. Kesepakatan kedua belah-pihak dalam mengikatkan dirinya

Sepakat berarti bersetuju seia sekata dalam melakukan suatu perjanjian tanpa ada unsur paksaan dibuat secara sukarela. Perjanjian yang dibuat karena didasari dengan persetujuan kedua belah-pihak tanpa ada penipuan di dalamnya dan dilakukan dengan sadar. Maksud dari kesadaran adalah tidak ada kekeliruan dalam melakukan hubungan perjanjian. Kekeliruan keterpaksaan dan penipuan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dalam Pasal 1323 KUHPer menyatakan paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.

Namun demikian, dapat juga dilihat dalam Pasal 1328 menyatakan penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak merupakan sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu, jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Paksaan dan penipuan harus disertai dengan bukti oleh pihak yang mengalami kerugian. Apabila tidak ada pembuktian terhadap pihak yang dirugikan, maka sebaliknya perjanjian atau perikatan tersebut tetap berlaku dengan semestinya tanpa ada pengurangan sedikitpun nilai dari perjanjian. Pada saat tercapainya kesepakatan atau persetujuan di antara kedua belah- pihak, saat itu jugalah berlakunya

⁴⁰ Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm 31

⁴¹ Kaludius Ilkam Hulu, SH, MH, *Problematika Perjanjian Kredit*, CV Lutfi Gilang, Banyumas, 2021, hlm 73-77

perikatan. Perikatan yang telah dibuat harus dihargai dan dihormati demi kepentingan bersama, sejak saat itu hak dan kewajiban sudah mulai berlaku dan harus dipenuhi.

2. Cakap dalam membuat suatu perjanjian

Cakap dalam arti sudah dewasa berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, sehat secara jasmani dan Rohani. Beberapa kategori orang yang belum cakap menurut undang-undang Pasal 1330 KUHPer sebagai berikut:

- a. Orang yang belum dewasa, sudah mencapai umur 21 tahun dan sudah kawin walaupun belum sampai umur 21 tahun. Dewasa secara adat yaitu sudah kawin, pindah dari rumah orang tua atau mertua dan mendirikan rumah keluarga sendiri.
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampungan, mereka harus diwakilkan dalam membuat suatu perikatan atau perjanjian. Di bawah pengampungan karena ketidakcakapan dalam bertindak dalam membela yang menjadi hak dan kewajiban, karena cacat, mengalami gangguan kejiwaan, masih belum dewasa dan lain-lainnya.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah membuat persetujuan-persetujuan tertentu

Sehubungan dengan ketidakcakapan seseorang dalam membuat suatu perjanjian dapat dilakukan pembatalan tersebut di pengadilan oleh hakim. Apabila pembatalan perjanjian telah tercapai, maka perjanjian tersebut tidak lagi berlaku dan dianggap tidak pernah ada.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berarti perjanjian yang dibuat harus jelas dan lengkap secara administrasi misalnya dalam perjanjian kredit bank. barang Objek dalam perjanjian itu harus jelas sebagaimana diatur dalam

Pasal 1333 menyatakan bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidak-tidaknya ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan kemudian dapat ditentukan dan dihitung. Dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian tersebut obyek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit harus mudah dan tidak ada hambatan dalam mengeksekusinya apabila suatu hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Eksekusi dilakukan oleh suatu bank untuk menjaga supaya utang debitur tidak mengembang secara terus-menerus apabila dibiarkan. Dapat dilakukan oleh bank yang sudah mendapatkan hak untuk melelang suatu barang atau benda demi kepentingan bersama antara debitur dan kreditur. Pihak bank tidak boleh melakukan eksekusi atau pelelangan barang atau benda yang menjadi jaminan sebelum melakukan surat peringatan beberapa kali terhadap debitur yang bermasalah serta tidak boleh melakukannya apabila masih ada tanda-tanda bahwa debitur kemungkinan mampu atau sanggup membayar seluruh prestasinya

4. Sesuatu yang halal

Dalam perjanjian merupakan sesuatu yang halal, maksudnya perjanjian atau perikatan yang dibuat tidak melanggar undang-undang yang berlaku. Misalnya perjanjian yang dibuat seperti, narkoba, perjudian minuman keras dan sebagainya. Perjanjian yang dianggap melanggar undang-undang merupakan perjanjian batal demi hukum. Batalnya perjanjian tersebut secara otomatis tanpa memerlukan Penyelesaiannya atau mengajukan gugatan di pengadilan.

Sesuatu hal yang halal tidak bertentangan dengan kebiasaan, kesusilaan dan kepatutan serta memberikan nilai yang positif demi kemajuan masyarakat baik individu maupun kelompok. Apabila penyelesaiannya tidak tercapai dapat diserahkan kepada pihak yang berwajib, tetapi perjanjian seperti ini jarang terjadi dalam suatu

lembaga yang legal karena sudah ada kesadaran hukum. Sesuatu hal yang halal berarti tidak merugikan sepihak dan tidak menguntungkan sepihak juga, melainkan sama-sama mendapatkan kepentingan.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut, dua syarat pertama yaitu sepakat dan kecakapan merupakan syarat subjektif dalam suatu perjanjian, sedangkan sesuatu hal tertentu dan sesuatu yang halal merupakan syarat objektif dalam suatu perjanjian. Persyaratan subjektif dan objektif berlaku juga dalam suatu perjanjian kredit bank yang merupakan pokok utama dalam suatu perjanjian kredit bank tanpa kedua persyaratan tersebut perjanjian tidak dapat berlaku sesuai dengan peraturan perusahaan dan juga peraturan perundang-undangan. Kata sepakat tidak hanya "kesesuaian" kehendak antara mereka yang berjanji, tetapi juga menyangkut pernyataan kehendak antara mereka yang berjanji, tetapi juga menyangkut pernyataan kehendak antara mereka yang berjanji, tetapi juga menyangkut pernyataan kehendak dari mereka itu harus sesuai (*wilsoverenstemming*), atau disebut juga adanya "persesuaian kehendak", tidak sekedar kesesuaian, sehingga tidak timbul cacat kehendak.

Mengenai perjanjian kredit perbankan belum ada pengaturannya secara khusus. Namun mengenai perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur di dalam buku ketiga KUH Perdata. Sehingga pada pelaksanaannya diserahkan pada kehendak para pihak yang mengikatkan diri.⁴²

Dalam mengikatkan diri debitur lebih diarahkan oleh bank sebagai pihak kreditur untuk menyesuaikan dengan fasilitas-fasilitas kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Setiap perjanjian kredit yang telah disepakati dan disetujui antara pihak kreditur dan pihak debitur

⁴² Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm 14

wajib dituangkan didalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.⁴³

Secara yuridis ada 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu perjanjian atau pengikatan kredit dibawah tangan atau dengan menggunakan akta dibawah tangan dan perjanjian atau pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta autentik.⁴⁴

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya diantara kreditur dan debitur tanpa adanya notaris. Akta di bawah tangan bentuknya bebas dan pembuatannya cukup dengan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta ini mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta autentik apabila para pihak mengakui isi dan tanda tangan yang tercantum di dalam akta (Pasal 1875 KUH Perdata). Sedangkan akta perjanjian notaris (autentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.⁴⁵

Dalam praktik perbankan, seluruh bank telah menerapkan penggunaan *standard contract* yang telah dibuatnya. *Standard contract* merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur, serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui. Perjanjian yang demikian tidak dapat dilakukan secara lisan. Hal ini karena kreditur akan mengalami kesulitan untuk dapat mengingat seluruh isi perjanjian yang biasanya tidak sedikit. Kepada debitur hanya dimintakan pendapat apakah menyetujui tawaran-tawaran dan dapat memenuhi segala persyaratan yang terdapat di dalam perjanjian atau tidak. Hal ini didasarkan adanya kesepakatan antara para pihak bank dengan pihak pemohon, apabila permohonan

⁴³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 338.

⁴⁴ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000, hlm. 31.

⁴⁵ Gatot Supramono, *Op.Cit*, hlm. 176-177

kredit telah dilakukan, dan disetujui oleh pihak bank, barulah perjanjian kredit dapat dibuatkan dengan akta autentik oleh notaris.⁴⁶

2. Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur yang terdapat dalam kegiatan kredit, yaitu:⁴⁷

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan pada waktu tertentu.
- b. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya; jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;
- d. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

3. Jenis Kredit

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu:⁴⁸

1. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau Panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 173-176

⁴⁷ Rachmadi Usman, hlm. 238

⁴⁸ Hermansyah, SH, MHum, *Op.Cit.* hlm 60-61

untuk perluasan pabrik, yang pelunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut. Jadi, kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau Panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, perluasan, proyek penempatan kembali dan/atau pembuatan proyek baru;

2. Kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja, dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh Perusahaan untuk operasi Perusahaan sehari-hari;
3. Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau Panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk kredit pemilikan rumah. Kredit konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.

Dalam praktik perbankan kredit juga dapat diklasifikasikan atau digolongkan menurut jenis-jenisnya, antara lain:⁴⁹

1. Berdasarkan Sumber Pembiayaan

Berdasarkan sumber pembiayaan, maka ada 3 (tiga) jenis fasilitas kredit bank⁵⁰ yaitu:

a. Kredit dengan Satu Lembaga Pemberi Kredit (Single Lender)

Dalam fasilitas kredit ini hanya terdapat hubungan hukum antara satu debitur dengan satu kreditur. Hubungan hukum tersebut timbul berdasarkan dari satu perjanjian kredit saja. Dalam praktik adakalanya perjanjian kredit tersebut diperpanjang, diubah atau diperbarui;

b. Kredit dengan Beberapa Lembaga Pemberi Kredit (Multilender)

Sumber pembiayaan fasilitas kredit juga bisa berasal dari beberapa lembaga pemberi kredit, yang memberikan fasilitas kredit untuk membiayai satu debitur guna penyelesaian satu proyek. Dalam fasilitas kredit ini terdapat beberapa perjanjian kredit yang bersifat bilateral antara debitur dengan masing-masing lembaga pemberi kredit. Secara hukum, masing-masing perjanjian kredit itu tidak berhubungan satu sama lain, kecuali bila dalam masing-masing perjanjian kredit tersebut ada dicantumkan cross default clause;

c. Kredit Sindikasi (Syndication Loan)

Untuk mendapatkan pembiayaan, debitur juga dapat memperolehnya dari suatu sindikasi yang anggotanya

⁴⁹ Dr. A. Wangsawidjaja Z. SH, MH, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. Lautan Pustaka. Yogyakarta. 2020. Hlm 77-79

⁵⁰ Sutan Remy Syahdeini, *Kredit Sindikasi, Proses. Teknik Pemberian, dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Grafiti, 2008), Cet.1.hlm.1

terdiri dari lembaga-lembaga pemberi kredit. Dalam kredit sindikasi ini, hanya terdapat satu perjanjian kredit, satu debitur dan kreditur sindikasi.

2. Berdasarkan Penggunaannya

Sesuai dengan Laporan Bank Umum (LBU) berdasarkan penggunaan kredit, maka jenis-jenis kredit juga dapat digolongkan sebagai berikut:

a. Kredit Konsumsi (Consumer Loan)

Kredit konsumsi yaitu pemberian kredit oleh bank kepada debitur perorangan untuk keperluan konsumsi dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain. Misalnya Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), Kredit Multiguna, Kredit Pegawai dan Pensiunan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);

b. Kredit Modal Kerja (Working Capital Loan)

Kredit modal kerja yaitu kredit jangka pendek yang diberikan bank untuk membiayai kebutuhan modal kerja debitur;

c. Kredit Investasi (Investment Loan)

Kredit investasi yaitu kredit jangka menengah dan panjang yang diberikan bank untuk pembelian barang-barang modal dan jasa yang diperlukan guna rehabilitasi, modernisasi, ekspansi dan relokasi proyek atau pendirian usaha/proyek baru.

3. Berdasarkan Tujuan

Berdasarkan tujuan pembiayaan, maka ada dua jenis fasilitas kredit, yaitu:

a. Kredit Produktif (*Productive Loan*)

Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur dalam rangka meningkatkan usaha debitur, baik dalam kegiatan produksi, perdagangan, maupun investasi.

b. Kredit Komersial (*Commercial Loan*)

Kredit komersial, yaitu kredit yang diberikan, baik untuk modal kerja maupun untuk investasi guna memperlancar kegiatan usaha debitur yang bidang usahanya adalah perdagangan, baik dalam bentuk revolving credit maupun dalam bentuk non revolving credit.

4. Berdasarkan Jangka Waktu

a. Kredit Jangka Pendek (*Short-Term Loan*), jangka waktu satu tahun;

b. Kredit Jangka Menengah (*Medium-Term Loan*), jangka waktu lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun;

c. Kredit Jangka Panjang (*Long-Term Loan*), jangka waktu lebih dari tiga tahun.

5. Berdasarkan Jaminan

Berdasarkan jaminan atau agunan, maka ada dua jenis fasilitas kredit, yaitu:

a. Kredit dengan Agunan (*Secured Loan*) dijamin dengan Kredit dengan agunan yaitu kredit yang benda, baik barang tetap (*fixed asset/unmovable goods*) maupun barang bergerak (*current asset/movable goods*) yang dikat sebagai agunan tertentu dan bersifat spesialis dengan hak separatis misalnya hak tanggungan, fidusia gadai, hipotek atau resi gudang;

b. Kredit Tanpa Agunan (*Unsecured Loan*)

Kredit Tanpa Agunan (KTA) harus diartikan kredit tersebut tidak dijamin dengan benda/barang agunan tertentu yang

bersifat spesialis dengan hak separatis seperti hak tanggungan, fidusia, gadai atau hipotek. KTA ini diberikan atas dasar kemampuan membayar kembali dari debitur. Dalam praktik adakalanya debitur diminta oleh bank untuk memberikan Surat Sanggup Bayar (Promissory Note) dan surat pengakuan utang Sanggup Bayar (Promissory rvoich n dimakgud dalam Pasal 224 berupa Surat Utang Notaril sebagaimana dimaksud dalam HIR/258 RBG.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* (NPL), yaitu kondisi dimana nasabah tidak sanggup untuk membayar kembali sebagian atau keseluruhan dana yang dipinjam dari bank sesuai yang telah diperjanjikan atau cidera janji. Kredit bermasalah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan kredit yang digolongkan ke dalam kolektibilitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

Penyaluran kredit dari bank tidak seluruhnya dapat dikembalikan lagi dengan baik oleh para nasabah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini dapat mengakibatkan perjalanan kredit terhenti atau macet. Kredit macet merupakan salah satu risiko yang dihadapi oleh bank dalam usaha menyalurkan kreditnya, risiko kredit merupakan suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risiko karena sejauh kernalmpuan manusia untuk menerobos hari depan itu maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Risiko kredit merupakan risiko kerugian yang diderita bank, terkait dengan

kernungkinan bahwa pada saat jatuh tempo, debitur gagal dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank.⁵¹

Kredit dikatakan bermasalah atau macet didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.

Kolektibilitas Kurang Lancar (Substandard) artinya kredit yang diberikan pembayarannya sudah mulai tersendat-sendat, namun nasabah masih mampu membayar, Diragukan (Doubtful) artinya kemampuan nasabah untuk membayar makin tidak dapat dipastikan, dan Macet (Loss) artinya nasabah sudah tidak mampu lagi untuk membayar pinjamannya, sehingga perlu diselamatkan. Kondisi macet apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru dan dari segi hukum serta kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.⁵²

Kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Adapun tanda-tanda atau gejala-gejala kredit mengarah kepada kredit bermasalah antara lain adalah:⁵³

1. Mulai terjadinya tunggakan baik atas bunga maupun pokok pinjaman;
2. Memburuknya (*adverse trends*) neraca rugi laba (*financial statement*) debitur dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya;
3. Adanya pemberian keterangan yang tidak benar (*fraudulent information*) oleh debitur;
4. Hilangnya kerja sama yang baik dengan debitur;
5. Tidak terpeliharanya dengan baik barang-barang jaminan.

⁵¹ Dr. Etty Mulyati, SH, MH, *KREDIT PERBANKAN (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)*, PT. Refika Aditama, Bandung: 2016, hlm 200.

⁵² Kasmir. *Op.Cit.*

⁵³ Widjanarto, *Op.Cit.*

Terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pada umumnya disebabkan oleh beberapa aktor. Factor yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah dan kredit macet yang berasal dari debitur antara lain penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit. Debitur telah menyalahgunakan kredit yang diperolehnya, tidak menggunakan setiap kredit yang diperoleh sesuai dengan tujuannya sehingga pemakaian kredit yang menyimpang akan mengakibatkan usaha debitur gagal, Debitur kurang mampu mengelola usahanya, hal ini dapat terjadi karena debitur kurang menguasai bidang usaha yang dibiayai melalui kredit. Akibatnya, bidang usaha tersebut tidak berjalan dengan baik. Di samping itu, terdapat juga debitur beritikad tidak baik.⁵⁴ Penyebab timbulnya kredit bermasalah dan macet dapat dikelompokkan menjadi tiga sumber, yaitu:⁵⁵

a. Faktor intern Bank, antara lain:

- 1) Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit. Oleh karena itu, pimpinan bank tidak dapat memantau penggunaan kredit dan perkembangan kegiatan usaha ataupun kondisi keuangan nasabah debitur secara cermat sehingga tidak dapat melakukan Tindakan koreksi sedini mungkin;
- 2) Rendahnya kemampuan dan ketelitian bank dalam melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan calon nasabah debitur. Penyebabnya adalah rendahnya pengetahuan dan pengalaman pejabat bank dalam menjalankan tugas sehingga terjadi kolusi antara pejabat bank dan nasabah debitur.
- 3) Komunikasi antara bank dan nasabah debitur tidak berjalan lancar.

b. Faktor ekstern, meliputi:

⁵⁴ Dr. Ety Mulyati, SH, MH, *Op.Cit.* Hlm 206

⁵⁵ Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus.* Gramedia. Jakarta: 1997.

Kondisi usaha dan likuiditas keuangan nasabah debitur dapat menurun karena pengaruh berbagai macam factor ekstern yang berada di luar kemampuan mereka. Selanjutnya, penurunan likuiditas tersebut akan mempengaruhi kemampuan pengembalian kredit.

Factor ekstern pertama adalah perkembangan kondisi ekonomi atau bidang usaha yang tidak menguntungkan yang mengakibatkan penurunan jumlah hasil penjualan barang dan jasa yang mereka usahakan. Faktor tersebut paling mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah di Indonesia sekarang ini karena akibat adanya krisis moneter.

Faktor ekstern kedua adalah faktor alam, yaitu adanya bencana-bencana yang membawa akibat penurunan usaha nasabah debitur seperti gempa bumi, banjir, badai, dan kebakaran. Peraturan pemerintah yang dikeluarkan untuk mengembangkan kondisi ekonomi keuangan atau sektor-sektor usaha tertentu kadang-kadang membawa dampak kurang menguntungkan bagi sektor usaha lain dan menjadikan hasil usaha atau likuiditas keuangan mereka menurun, seperti kebijakan pemerintah sekarang ini untuk menahan laju inflasi, yaitu peningkatan suku bunga pinjaman sangat tinggi sehingga secara langsung sektor dunia usaha menjadi memburuk.

c. Faktor nasabah debitur, yaitu:

Nasabah debitur terbagi menjadi dua kelompok, yaitu perorangan dan perusahaan atau korporasi. Sumber dana pembayaran kredit bagi sebagian besar nasabah debitur perorangan adalah penghasilan tetap seperti gaji, upah, dan honorarium. Setiap gangguan terhadap kesinambungan penerimaan penghasilan tetap akan mengganggu likuiditas keuangan sehingga pembayaran kredit kurang lancar.

Kredit bermasalah yang terjadi di perbankan Indonesia sekarang ini disebabkan oleh faktor nasabah debitur. Salah satunya adalah

terjadinya kerusakan moral dari sebagian nasabah debitur, baik kelas kakap (kredit besar maupun kelas teri (kredit kecil).

Bukti dari tidak adanya itikad baik dari para nasabah debitur tersebut, yaitu melakukan kredit fiktif, melakukan korupsi terhadap uang pinjaman yang kesemuanya adalah melakukan pinjaman yang tidak semestinya atau melakukan penipuan guna mengeruk keuntungan sebesar-besarnya untuk kepentingan sendiri.

Bank juga tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya sehingga factor yang mempengaruhi kredit bermasalah dan kredit macet bisa berasal dari bank dalam memberikan kredit kepada nasabah. Pejabat bank diwajibkan melaksanakan prinsip-prinsip perbankan yang sehat dan bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan tersebut diperoleh dari penilaian bank terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Di samping itu, pemberian kredit kepada kelompoknya atau grup perusahaan pemilik atau pengurus bank mengandung risiko yang sangat tinggi bagi bank.

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:⁵⁶

1. Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya;
2. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya.;
3. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya;
4. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

⁵⁶ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. *Op.Cit*

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan, oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari akibatnya.⁵⁷

Dalam suatu perjanjian jika terjadi salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, baik karena kealpaannya atau kesengajaannya, maka dikatakan melakukan wanprestasi. Jadi tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu:⁵⁸

1. Karena keadaan debitur baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya;
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*). Di luar kemampuan dari debitur, jadi debitur tidak bersalah.

Bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi maka ada akibat hukum baginya yaitu berupa:⁵⁹

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdata);
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdata);
3. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata);
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara;

⁵⁷ Dr. Ahmadi Miru, SH, MS. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. PT. Rajagrafindo Persada. Depok: 2020.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit*

⁵⁹ *Ibid*, hlm 20-21

5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Bank dalam melakukan pembelian kredit menghendaki adanya suatu jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang apabila dikemudian hari debitur wanprestasi atau cidera janji, jaminan kredit yang diberikan oleh debitur kemudian dijadikan sebagai pelunasan dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit tersebut. Agunan merupakan syarat yang cukup penting untuk dipenuhi, dan mutlak harus dipertimbangkan oleh kreditor.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan adalah: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya."

Hak tanggungan adalah penguasaan atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk melakukan sesuatu dengan tanah tersebut. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk dijual apabila debitur cidera janji dan mengambil dari hasil penjualan seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran sisa hutang.⁶⁰

Pasal 12 A UU Perbankan memberikan opsi bagi bank untuk membeli sebagian atau seluruh agunan tersebut baik dalam penjualan melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dengan tata cara sesuai ketentuan Pasal 20 UUHT. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan

⁶⁰ R, Indrajaya. *Op.Cit.*

dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya.

Kartini Muljadi, S.H., M.H. dan Gunawan Widjaja S.H. mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria."⁶¹

Penjelasan Umum angka 4 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁶²

Berdasarkan beberapa pengertian itu maka terdapat beberapa unsur-unsur dari pengertian hak tanggungan, yaitu sebagai berikut.⁶³

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yaitu hak tanggungan dapat membereskan dan menyelesaikan pembayaran utang debitur kepada kreditur apabila cedera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan
2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah, yaitu hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual

⁶¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005). hlm 13

⁶² Prof. Dr. H.M. Arba, SH, MH dan Diman Ade Mulada, SH, MH, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020. Hlm 6

⁶³ *Ibid.*

tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya apabila debitur cedera janji dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

3. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA, khususnya dalam Pasal 25, 33, 39, dan Pasal 51.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Di dalam hak tanggungan juga terdapat beberapa asas yang perlu dipahami betul yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan, yang membedakannya dari hipotek yang digantikannya. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut:⁶⁴

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*). Artinya bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan yang berlaku;
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

⁶⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumnus, Bandung, 1999, hlm 15-48.

Maksudnya adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya Sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya Sebagian objek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT);

3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan Pada hak atas tanah yang telah ada. Di dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan (yaitu memberikan hak tanggungan) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Menurut ketentuan ini bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijaminkan dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin membebankan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

Meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada di kemudian hari. Dalam pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan tersebut. Misalnya benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangun dan hasil karya) kemudian setelah hak tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut;

6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*
Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.

1. Kedudukan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pacta de contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mendasari atau mengakibatkan dibuatnya perjanjian lain. Perjanjian lain tersebut adalah perjanjian *accessoir*. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* timbul (terjadi) karena adanya perjanjian pokok. Berikut beberapa hal yang

perlu diketahui berkaitan dengan perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* adalah sebagai berikut.⁶⁵

- a. Tidak ada satupun perjanjian *accessoir* bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan utang dibuat karena adanya perjanjian pinjaman uang. Perjanjian pengikatan objek jaminan kredit dibuat berdasarkan perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh bank dan debitur.
- b. Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian *accessoir* harus diakhiri. Perjanjian pengikatan kredit harus diakhiri dengan berakhirnya perjanjian kredit, karena pinjaman debitur kepada bank telah dilunasinya dan perjanjian kredit telah berakhir.

Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah debiturnya hampir selalu mempersyaratkan jaminan kredit (*agunan*). Salah satu jenis jaminan kredit/*agunan* yang dapat diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank adalah hak tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁶⁶

Dengan demikian dapat diartikan bahwa timbulnya hak tanggungan dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit yang menjadi dasar pemberian kredit (utang) yang dijamin dengan hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur. Sedangkan pemberian hak tanggungan itu nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶⁷

⁶⁵ M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2015. Hlm 133

⁶⁶ Prof. Dr. H.M. Arba, SH, MHum dan Diman Ade Mulada, SH, MH, *Op.Cit.* hlm 69-70

⁶⁷ *Ibid.*

Berdasarkan uraian Pasal 10 ayat (1) UUHT, maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan hak tanggungan dalam perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian aksesoir (perjanjian tambahan), sedangkan perjanjian kredit adalah perjanjian pokok.⁶⁸

Bahwa sesuai dalam Pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa mengenai tata caranya pelaksanaannya, lebih rinci diatur dalam Pasal 20 UUHT:

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

⁶⁸ *Ibid.*

- (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

E. Tinjauan Umum Tentang Penyerahan Jaminan Secara Sukarela (AYDA)

Pasal 12 A UU Perbankan memberikan opsi bagi bank untuk membeli sebagian atau seluruh agunan tersebut baik dalam penjualan melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dengan tata cara sesuai ketentuan Pasal 20 UUHT.

Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan sebagai berikut:

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”

AYDA pada umumnya adalah asset jaminan menurut UU Perbankan, asset tersebut dapat diperoleh dan membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan apabila debitur tidak memenuhi

kewajibannya kepada bank. Asset yang diambil alih ini wajib dicairkan secepatnya atau dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.⁶⁹

AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh dari bank baik melalui pelelangan maupun di luar lelang dari pemilik agunan, karena pemilik agunan atau debitor lalai dalam memenuhi kewajibannya.⁷⁰

Faktor-faktor penyebab penyelesaian kredit macet melalui AYDA antara lain:⁷¹

- a. Pengambilalihan asset debitr (AYDA) berupa tanah dan bangunan harus dilakukan apabila kredit sudah masuk ke dalam kategori kredit macet;
- b. Debitor tidak mempunyai kemampuan membayar;
- c. Hilangnya pekerjaan debitor .
- d. Debitor selalu ingkar dan tidak kooperatif dalam pembayaran e. Tidak ada iktikad baik dalam pembayaran;
- e. Debitor hanya sebagai atas nama, dan pemakai kredit tidak diketahui keberadaanya.

Proses pengalihan terhadap barang-barang agunan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni:⁷²

1. Melalui mekanisme lelang; atau
2. Melalui mekanisme penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (fair), UU Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan

⁶⁹ Hamid Yusuf, *Penilai Senior dan Pengurua Masyarakat Profesional Penilai Indonesia (MAPPI) Pusat, Penilaian Asset yang Diambil Alih (AYDA)*.

⁷⁰ Bimo Prassetio dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda-> 8 Juni 2011, Diakses terakhir tanggal 1 Januari 2024 pukul 06.33.

⁷¹ Sumartik, "Analisis Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Pada PT. BPR Buduran Delta Purnama Sidoarjo", *Jurnal Ilmu Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi*, No. 1 Vol. 5, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, 2016, hlm. 89.

⁷²

melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pengalihan barang-barang melalui penjualan dibawah tangan dilakukan dengan adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan karena penjualan Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Pada praktiknya, seringkali bank kesulitan dalam memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Cara ini merupakan tahap Non Litigasi.⁷³

Pelaksanaan AYDA oleh bank bertujuan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitor yang macet. Salah satunya melalui eksekusi agunan yang sebelumnya telah dijaminkan kepada kreditor untuk memperoleh fasilitas kredit. Kreditor biasanya melakukan eksekusi melalui parate eksekusi. Parate eksekusi adalah melakukan eksekusi sendiri tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.⁷⁴

Dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan, kreditor tidak secara serta merta melaksanakan parate eksekusi, akan tetapi terlebih dahulu dilakukan teguran-teguran sesuai dengan kebiasaan hukum yang berlaku dalam praktek lembaga perbankan. Apabila debitor tidak

⁷³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan dalam Asas-Asas, KetentuanKetentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999. hlm. 164.

⁷⁴ Tengku Erwinsyahbana dan Vivi Lia Falini Tanjung, “Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Diletakkan Sita Jaminan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.)”, *Jurnal*, Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018, hlm. 8-9.

melaksanakan kewajibannya barulah dilakukan langkah parate eksekusi terhadap objek jaminannya.⁷⁵

⁷⁵ Tri Kurniawan Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 2, Vol. 4, Fakultas Hukum Universitas Tadulako, 2016, hlm. 6