

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

A. Pengertian Perjanjian

KUHPerdata dalam Buku III dan menganut sistem terbuka yang berarti memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perikatan atau perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian biasa dilakukan karena ada kegiatan bisnis, memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, yang acap kali berujung di pengadilan, antara lain seperti perjanjian bisnis yang dibuat oleh para pihak atas dasar kebebasan berkontrak.³⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya dituliskan KUH Perdata) merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sebagai sumber hukum materiil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH Perdata, Buku III, Bab II tentang “Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian” dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perbuatan sengaja dilakukan untuk menimbulkan akibat hukum mengenai hak dan kewajiban. Perjanjian merupakan perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum dan

³⁰ Vivit Choirul Nisya and others, ‘Indonesia Journal’, 4.2 (2023), 10–23.

perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.³¹

Ricardo Simanjuntak dalam bukunya Teknik Perancangan Kontrak Bisnis Menyatakan bahwa kontrak merupakan bagian dari pengertian perjanjian. Perjanjian sebagai suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.³²

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.³³

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu :³⁴

- a) Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313.

³² Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis* (Jakarta: KONTAN PUB, 2011).

³³ Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014).

³⁴ Salim HS, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika).

perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukarmenukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.

- b) Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

B. Syarat-syarat Perjanjian

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁵ Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian. Terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1338 ayat (1) tentang asas kebebasan berkontrak yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sah atau tidak sahnya suatu perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata merupakan instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu: (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) :

- a. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya; artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju

³⁵ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata").

mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Dalam suatu perjanjian pernyataan sukarela menunjukkan pada kita semua bahwa perikatan yang bersumber dari perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni: (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) :

- 1) Orang yang belum dewasa, Mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut:

- a) Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya.
- b) Menurut Pasal 7 Undang-undang No.1 tahun 1974 tertanggal 2 Januari 1974 tentang Undang-Undang Perkawinan (“Undang-undang Perkawinan”): Kecakapan bagi pria adalah bila telah mencapai umur 19 tahun, sedangkan bagi wanita apabila telah mencapai umur 16 tahun.

- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan.

- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).
 - 4) Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu
- c. Suatu hal tertentu; hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata). Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata).
 - d. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban (Pasal 1335 KUH Perdata).

Syarat a dan b disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang - orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat c dan d disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.³⁶

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2022).

C. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian adalah sebagai berikut:³⁷

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai sistem terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas pancaran dari hak manusia. Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.³⁸

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan sematamata. Ini berarti pada

³⁷ Salim HS.

³⁸ Agus Yudha Hernoko and M H SH, *Hukum Perjanjian* (Prenada Media, 2019).

prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.³⁹

c. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 jo Pasal 1340 KUHPerdato, bunyi Pasal 1315 KUHPerdato : “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri”. Sedangkan menurut Pasal 1340 KUHPerdato “Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Karena suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian.⁴⁰

Menurut Badruzaman Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut dalam suatu perjanjian, yaitu: (Badruzaman, 1983)

- a) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;
- b) Para pihak mereka dan mereka yang menadapat hak dari padanya;
- c) Pihak ketiga.

d. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut

³⁹ Hernoko and SH. *Ibid*, hlm 45

⁴⁰ Hernoko and SH. *Ibid*, hlm 47

prestasi bila perlu melalui kekayaan debitur, tetapi ia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan itikad baik. Dengan demikian terlihat hak kreditur kuat yang diimbangi dengan kewajiban memperhatikan itikad baik, sehingga kreditur dan debitur keduanya seimbang.

e. Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undangundang bagi para pihak.

f. Asas Kepatutan

Asas ini dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang antara lain menyebutkan bahwa: “Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan”. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Asas ini selayaknya tetap dipertahankan karena melalui asas kepatutan ini dapat diketahui bahwa hubungan para pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat. Subekti berpendapat bahwa maksud dari semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁴¹

⁴¹ Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Tinjauan Umum Tentang Kredit Perbankan

A. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu "*Credere*" yang berarti kepercayaan. Istilah *credere* ini merupakan kata yang biasa dipakai dalam percakapan sehari-hari. Dalam konteks perbankan, kredit berarti orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank. Kepercayaan yang diperoleh dari bank pada umumnya sesuai dengan kegiatan utama perbankan, yaitu meminjamkan uang kepada masyarakat. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kredit adalah nasabah yang mendapat kepercayaan dari bank dalam bentuk peminjaman sejumlah uang. Lebih lanjut, dapat diketahui bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah adalah adanya kepercayaan kepada nasabah tersebut.⁴²

Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998: "*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjammeminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*".⁴³ Pengertian tersebut menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi hutangnya, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

⁴² M.H. Dr. Ety Mulyati, S.H., *KREDIT PERBANKAN, Aspek Hukum Dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, ed. by Anna (Bandung: PT Refika Aditama, 2016).

⁴³ Lihat Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Sedangkan menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi koperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.⁴⁴

Berkaitan dengan pengertian kredit berdasarkan Undang-Undang perbankan tersebut, menurut ketentuan pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum,⁴⁵ yang dimaksud dengan 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, termasuk :

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak/piutang.
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

⁴⁴ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank: Perspektif Hukum Dan Ekonomi* (Mandar Maju, 2004).

⁴⁵ PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 7/2/PBI/2005 TENTANG PENILAIAN KUALITAS AKTIVA BANK UMUM.

Berdasarkan pengertian undang-undang, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga. Bunga itu sendiri merupakan keharusan untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan. Untuk dapat memperoleh pinjaman tidaklah mudah karena kreditur juga tidak sembarangan dalam meminjamkan uangnya. Kreditur tidak menghendaki terjadi sebuah masalah yang timbul di kemudian harus setelah transaksi utang piutang selesai dilakukan dengan debitur. Kreditur mempunyai berbagai penilaian terhadap debitur termasuk masalah pengembalian utang.⁴⁶

Apabila pihak yang mencari utang dapat bertemu langsung dengan pihak yang akan memberikan utang di suatu tempat, maka terjadilah negoisasi. Negoisasi dilakukan dengan cara tawar menawar di antara mereka. Pihak pencari utang menawarkan besarnya dana yang diinginkan sedangkan pihak pemberi utang menawarkan dana yang disanggupinya. Jika dalam negoisasi tersebut terjadi persesuaian kehendak kedua belah pihak, maka terjadilah perjanjian utang piutang.⁴⁷

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada formula 4P dan formula 5C. Formula 4P dapat diuraikan sebagai berikut ;⁴⁸

- a. *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.

⁴⁶ Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State* (Deepublish, 2019).

- b. *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.
- c. *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 di tinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.
- d. *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

Prinsip kehati-hatian bank (prudential banking principle) dalam pemberian kredit, sebagai implementasinya melakukan penilaian yang saksama dari berbagai aspek terhadap calon debitur, hal ini dikenal dengan The 5C's analysis of credit, yaitu :⁴⁹

- 1) *Character*, yaitu faktor yang menyangkut pribadi dari debitur apakah debitur mempunyai itikad baik untuk membayar.
- 2) *Capacity*, yaitu faktor yang terkait pada kemampuan debitur untuk membayar.
- 3) *Capital*, yaitu faktor yang berperan untuk menentukan besaran kemampuan debitur untuk membayar kembali/mencicil.
- 4) *Condition of economic*, yaitu kondisi-kondisi eksternal yang berada di luar kendali pemohon kredit.

⁴⁷ Yohanes Benny Apriyanto, 'Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank DKI Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non Litigasi' (UAJY, 2015).

⁴⁸ Dr. Etty Mulyati, S.H. Hlm 23

⁴⁹ Ibid, hlm 24

- 5) *Collateral*, yaitu agunan baik agunan perorangan maupun kebendaan, yang digunakan oleh bank untuk memberikan kepastian bahwa utang debitur akan dibayar. Agunan merupakan upaya terakhir dalam penyelamatan kredit, apabila debitur tidak sanggup membayar.

B. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian baku dimana isi atau klausula perjanjian tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu. Keabsahan perjanjian kredit terletak pada penerimaan masyarakat dan lalu lintas bisnis untuk memperlancar arus lalu lintas perdagangan dan bisnis. Perjanjian baku pada umumnya mengandung klausula yang tidak setara antara pihak yang mempersiapkan dan pihak lainnya.⁵⁰ Sekalipun sudah ada ketentuan yang mewajibkan bank untuk memberikan kredit berdasarkan perjanjian kredit, namun sampai saat ini tidak ada atau belum ada pedoman atau tuntutan yang dapat dijadikan acuan oleh bank- bank mengenai apa saja isi atau klausula-klausula yang seyogianya dimuat atau tidak dimuat dalam suatu perjanjian kredit tersebut.

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. 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

⁵⁰ Budi Untung H, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta, 2000).

pihak debitur wajib dituangkan didalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.⁵¹

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (standard contract), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut: ⁵²

Istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam Undang-Undang Perbankan tetapi pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan mencantumkan katakata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam meminjam. Dalam Pasal 1754 KUHPER disebutkan bahwa :

⁵¹ Budi Untung H. *Ibid*, hlm 55

⁵² Diana Simanjuntak, 'Tinjauan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Kredit Bank' (Tadulako University, 2016).

KUHPER. Perbedaan antara perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, antara lain:⁵³

- a) Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam perjanjian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitur dapat menggunakan uangnya secara bebas;
- b) Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam pemberian pinjaman dapat dilakukan oleh individu;
- c) Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam. Bagi perjanjian pinjam meminjam berlaku ketentuan umum dari buku III dan bab XIII buku III KUHPER. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 ("UUD 1945"), ketentuan bidang ekonomi, ketentuan umum KUHPER khususnya buku III, UU Perbankan, Paket Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Ekonomi terutama bidang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia ("SEBI") dan peraturan terkait lainnya;
- d) Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan;

⁵³ Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).

- e) Pada perjanjian kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk melunasi kredit diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam, jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan inipun baru ada bila diperjanjikan.

1) Subyek dan Obyek dalam Perjanjian Kredit

Pada dasarnya subjek hukum terdiri dari manusia (person) dan Badan hukum (rechtspersoon) misalnya Perseroan Terbatas (PT). Adapun pihak-pihak dalam perjanjian kredit antara lain : ⁵⁴

1. Pihak pemberi kredit atau kreditur Pihak pemberi kredit atau kreditur adalah bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank misalnya perusahaan leasing.
2. Pihak penerima kredit atau debitur Pihak penerima kredit atau debitur adalah pihak yang mana bertindak sebagai subjek hukum. Subjek hukum adalah orang atau badan yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak

Dalam UU Perbankan, obyek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 Butir Angka 11 dan 12).⁵⁸ Dengan demikian dalam hukum Indonesia dewasa ini kredit perbankan obyeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian barang (misalnya kredit pemilikan rumah, atau kredit kendaraan bermotor), maka akan merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tersebut.

⁵⁴ Budi Untung H.

2) Bentuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat sah nya Pasal 1320 KUHPerdara. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Meskipun dalam Pasal tersebut tidak ada penekanan bahwa perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis namun dalam organisasi bisnis modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.⁵⁵

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara Bank dengan Debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis atau akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akat karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktik Bank ada dua bentuk perjanjian kredit antara lain: ⁵⁶

⁵⁵ Johannes Ibrahim Kosasih and M SH, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

⁵⁶ Ibrahim.

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian di tawarkan kepada Debitur untuk disepakati.
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notaril. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang Notaris, namun dalam praktiknya semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh Bank kemudian 53 diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam akta notaril.

Terdapat beberapa perbedaan kekuatan pembuktian terhadap perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank sendiri yang dinamakan dengan perjanjian dibawah tangan dan perjanjian kredit yang di buat langsung dihadapan Notaris dinamakan akta otentik atau Akta Notaril

3) Asas-Asas Perkreditan

- a. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
- b. Bank tidak dipernankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian;
- c. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, atau;
- d. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit).⁵⁷

4) Isi Perjanjian Kredit

Isi Perjanjian Kredit. Dalam praktiknya, bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada pada saat ini memiliki perbedaan antara satu bank dengan bank yang lainnya. Namun dengan demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu (1) jumlah hutang; (2) besarnya

⁵⁷ Klaudius Ilkam Hulu, *Problematika Perjanjian Kredit* (Penerbit Lutfi Gilang, 2021).

bunga; (3) waktu pelunasan; (4) cara-cara pembayaran; (5) klausula opeisbaarheid; dan (6) barang jaminan. Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut :⁵⁸

- a. Jumlah maksimum kredit(plafond), yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam praktek, bank dapat juga memberikan kesempatan kepada debitornya untuk menarik dana melebihi platfond kreditnya (overdraft)
- b. Cara atau media penarikan kredit yang diberikan, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka. Penarikan dan pembayaran mana akan dicatat pada pembukuan bank dan rekening diatur.
- c. Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo ada 2(dua) cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu; (1) diangsur; atau (2) secara sekaligus lunas. Debitor berhak untuk sewaktu-waktu untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang berhutang, termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
- d. Mutasi keuangan debitor dan pembukuan oleh bank. Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini dapatlah diketahui dari berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitor. Untuk itu mutasi keuangan dan pembukuan bank tersebut, yang berbentuk rekening koran, diberikan salinnya setiap bulan oleh bank kepada debitor yang bersangkutan.
- e. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada), kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus dibayar dimuka oleh debitor. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitor bila terdapat tunggakan angsuran ataupun bunga.
- f. Klausula opersbaarheid. Yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitor untuk

⁵⁸ Dr. Etty Mulyati, S.H. *Op Cit*, hlm 58

memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain: ⁵⁹

- (1) debitor tidak membayar kewajiban secara sebagaimana mestinya; atau
- (2) debitor pemilik jaminan pailit;
- (3) debitor/pemilik jaminan meninggal dunia;
- (4) harta kekayaan debitor/pemilik jaminan dilakukan penyitaan;
- (5) surcance van betaling; atau
- (6) debitor/pemilik jaminan ditaruh dibawah pengampunan.

Jaminan yang diserahkan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.

Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor dan termasuk hak untuk pengawasan/pembinaan kredit oleh bank. Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitor.

5) Hapus dan batalnya perjanjian kredit

UU Perbankan No. 10 tahun 1998 tidak memuat ketentuan mengenai hapusnya perjanjian kredit. Sesuai dengan asas *lex specialis derogat lex generalis* maka ketentuan mengenai hapusnya perjanjian kredit menggunakan ketentuan dalam buku III Bab IV KUHPerdara mengenai hapusnya suatu perikatan. Pasal 1381 KUHPerdara memuat ketentuan tentang hapusnya perikatan. Cara-cara mengenai hapusnya perikatan menurut pasal 1381 KUHPerdara yaitu karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang perjumpaan uang atau kompensasi, pencampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang

⁵⁹ Dr. Etty Mulyati, S.H. Op Cit hlm 60

terutang, kebatalan/pembatalan, berlakunya syarat batal, dan lewatnya waktu.

60

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dihapus, karena tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai, adanya kesepakatan dari kedua belah pihak atau dapat juga disebabkan karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Akan tetapi di dalam prakteknya perjanjian kredit dapat berakhir atau hapus karena beberapa hal antara lain : ⁶¹

- a. Adanya pernyataan penghentian perjanjian secara sepihak;
- b. Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjiannya;
- c. Ditentukan oleh para pihak di dalam perjanjiannya

3. Tinjauan Tentang Jaminan

A. Pengertian hukum jaminan dan jaminan

Jaminan tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II Tentang Benda dan Buku III Tentang Perikatan. Jaminan umum yang berasal dari hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Pasal 1131 “semua materi terutang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan di kemudian hari, tanggungan untuk setiap perikatan-perikatan individu”, berdasarkan ketentuan pasal 1132 ditentukan bahwa materi dijamin bersama untuk semua orang yang meminjamnya; objek penjualan pendapatan dibagi dengan saldo, yaitu sesuai dengan ukuran piutang masing-masing kecuali di antara yang berhutang, ada yang sah alasan untuk diutamakan. Dan jaminan khusus berdasarkan perjanjian, yaitu hipotek, gadai, fidusia dan penjaminan atau jaminan pribadi.

⁶⁰ Kosasih and SH.

⁶¹ M.Hum Prof. Johannes Ibrahim Kosasih S.H., *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, ed. by Kurniawan Ahmad (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

Hukum jaminan adalah keseluruhan kaedah hukum, yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan, dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dengan demikian Hukum Jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor dengan maksud untuk menjamin pelunasan piutang kreditor. Hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan, dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk menjamin pelaksanaan prestasi debitor.⁶²

B. Penggolongan Jaminan

Penggolongan lembaga jaminan secara yuridis, dapat digolongkan :

a. Jaminan karena Undang-Undang dan karena perjanjian

Jaminan karena Undang-Undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan karena ditentukan oleh undang-undang, tidak perlu adanya perjanjian antara kreditor dan debitur. Perwujudan dari perjanjian ini ialah Pasal 1131 KUH Perdata yang menentukan bahwa semua harta kekayaan debitur, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih ada, menjadi jaminan atas seluruh utangnya. Artinya, bila debitur berutang kepada kreditor, maka seluruh harta kekayaan debitur tersebut akan otomatis menjadi jaminan atas utangnya, meskipun kreditor tidak meminta kepada debitur untuk menyediakan jaminan harta debitur.⁶³

Perjanjian yang lahir karena ditentukan Undang-Undang ini akan menimbulkan jaminan umum, artinya semua harta benda debitur menjadi jaminan bagi seluruh utang debitur dan berlaku untuk semua kreditor. Para

⁶² Herry Sulistyo Gentur Cahyo Setiono and Satriyani Cahyo Widayati, 'Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit Jaminan Fidusia', *Jurnal Transparansi Hukum*, 4.1 (2021), 62–76.

⁶³ Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H.

kreditur mempunyai kedudukan konkuren yang secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-Undang.

b. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Guna menjamin kepentingan kreditur atas hutang debitur, BW membagi kebendaan/ kekayaan debitur terdiri atas : ⁶⁴

Jaminan Umum (Pasal 1131 BW)

Lahirnya jaminan umum bersumber karena undang-undang. Artinya tidak diperjanjikan terlebih dahulu diantara para pihak. Jaminan umum yaitu hak jaminan atas seluruh harta kekayaan debitur guna menjamin perikatan-perikatannya. Artinya jika debitur berutang maka demi hukum atau karena undang-undang otomatis memberikan seluruh harta kekayaan yang dimiliki menjadi jaminan atas utangutangnya walaupun kreditur tidak meminta kepada debitur untuk memberikan atau menyediakan jaminan atas harta kekayaannya. Jaminan umum yang diatur Pasal 1131 BW dalam praktek belum memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur. Sebagai ciri dari jaminan umum bahwa kreditur mempunyai kedudukan konkuren (bersama) atau bersaing dengan krediturkreditur lain jika debitur wanprestasi maka benda yang dijadikan sebagai obyek jaminan akan dilelang dan hasil lelang dibagi secara bersama-sama kreditur (konkuren) guna membayar utang-utang debitur.

Demikian disimpulkan jaminan umum adalah hak jaminan yang lahir dari undang-undang (pasal 1131 BW) atas seluruh harta kekayaan atau benda benda milik debitur baik yang sudah ada sekarang maupun yang masih akan ada dikemudian hari, tanpa ada diadakan atau dibuat perjanjian terlebih dahulu antara debitur dan kreditur dan memberikan hak kepada kreditur secara bersama-sama (konkuren) guna pelunasan utang debitur

⁶⁴ Dewi Rachmayani and Agus Suwandono, 'Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan', *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1.1 (2017), 73–86.

Jaminan khusus

Lahirnya jaminan khusus bersumber karena diperjanjikan diantara para pihak. Wujud jaminan khusus berupa bersifat perorangan dan bersifat kebendaan. Bersifat perorangan disebut jaminan perorangan atau hak perorangan, sedang yang bersifat kebendaan disebut jaminan kebendaan atau hak kebendaan. Jaminan yang bersifat perorangan adalah debitur memberikan orang lain sebagai penjamin atau penanggung atas utang-utangnya ketika debitur wanprestasi. Artinya orang lain berkedudukan sebagai pihak ketiga yang bersedia menanggung utang-utang debitur manakala debitur wanprestasi. Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu hak jaminan atas benda-benda tertentu milik debitur guna menjamin perikatan-perikatannya. Artinya debitur memberikan atau menyerahkan harta kekayaan atau benda tertentu miliknya kepada kreditur dengan cara membuat perjanjian pemberian jaminan antara debitur dan kreditur. Jaminan khusus berbeda dengan jaminan umum. Jaminan khusus bercirikan memberikan kedudukan yang diistimewakan atau diutamakan bagi kreditur untuk mendapat pelunasan lebih dahulu jika obyek jaminan dijual untuk memenuhi kewajiban debitur yang wanprestasi.⁶⁵

Demikian dapat disimpulkan bahwa jaminan khusus adalah hak jaminan yang lahir dari perjanjian (Pasal 1133 BW) yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur bertujuan memberikan jaminan baik yang bersifat perorangan maupun kebendaan untuk membayar utang-utang debitur ketika wanprestasi.

Bertolak dari ciri dari jaminan khusus yang lebih memberikan kepastian bagi kreditur, maka dalam praktek kita temukan lembaga jaminan khusus yang terdiri dari :

⁶⁵ Ashibly, *Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018).

- 1) **Jaminan Materiil** (Kebendaan) adalah Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Arti benda dalam hal ini adalah benda bergerak dan tidak bergerak. Salah satu contoh dari benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit adalah tanah dengan dan/atau tanpa bangunan atau tanaman di atasnya. Perbedaan jenis benda yang berbeda akan menimbulkan konsekuensi yang perbedaan jenis jaminan yang mana benda bergerak dapat diikat dengan jaminan fidusia atau gadai sedangkan benda tidak bergerak pengikatannya dengan menggunakan hak tanggungan, Namun, jaminan kebendaan yang dijaminakan dalam perjanjian kredit tidak selalu milik nasabah debitur itu sendiri. Sedangkan,
- 2) **Jaminan Imateriil** (Perorangan) dalam hal ini maksudnya ada pihak ketiga yang menanggung atau menjamin hutang debitur jika debitur wanprestasi. Jaminan perorangan ini dinamakan Pemberian jaminan milik orang lain atau pihak ketiga sendiri tidak dilarang oleh undang-undang, hal tersebut dapat terjadi dengan syarat pemilik dari benda yang dijaminakan telah menyatakan persetujuannya. Meskipun benda yang dijaminakan adalah bukan milik debitur melainkan milik pihak ketiga namun jika debitur melakukan wanprestasi maka pihak bank memiliki hak penuh untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut tanggungan (borgtocht). Dalam sistem hukum positif di Indonesia penanggungan hutang, diatur dalam bab ke 17 Pasal 1820-1850 (termasuk pasal 1316) KUH Perdata. Pasal 1820 menyebutkan bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri

untuk memenuhi perikatannya si berutang, manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya.⁶⁶

3) Jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak

Penggolongan jaminan berdasarkan obyeknya yaitu benda bergerak dan tidak bergerak menyangkut jenis lembaga jaminannya. Jaminan benda bergerak, lembaga jaminannya : gadai dan fidusia, sedang lembaga jaminan benda tidak bergerak atau benda tetap , maka lembaga jaminannya : hipotek dan hak tanggunga.

4) Jaminan menguasai bendanya dan tidak menguasai bendanya

Jaminan menguasai bendanya yaitu jaminan gadai. Salah satu asas gadai menyebutkan bahwa pemegang gadai/ kreditur harus menguasai benda atau obyek gadai (inbezitstelling). Jika tidak maka menguasai maka gadai tidak pernah terjadi. Pemegang gadai mempunyai kedudukan preferen (droit de preference) atau yang didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditur yang lain. Hak yang selalu mengikuti bendanya (droit de suite) . Pemegang gadai juga mendapat perlindungan terhadap pihak ketiga bahwa pemegang gadai seperti pemiliknya dari obyek gadai. Jaminan tidak menguasai bendanya artinya benda yang menjadi obyek jaminan berada dalam tangan atau penguasaan debitur. Hal yang demikian menguntungkan pihak debitur. Contohnya : fidusia

C. Sedangkan unsur-unsur hukum jaminan yaitu:

- 1) Adanya kaidah hukum dalam bidang jaminan yaitu:⁶⁷

⁶⁶ Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H.M.Hum, Op Cit , hlm 18-19

⁶⁷ Prof.Dr.Ir.J.Andy Hartanto, S.H., M.H., MMT.

- a) Kaidah hukum jaminan tertulis, adalah kaidah–kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi.
 - b) Kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah–kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang membutuhkan fasilitas kredit yang lazim disebut debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Badan hukum sebagai penerima jaminan adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non bank.
 - 3) Adanya jaminan, pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.
 - 4) Adanya fasilitas kredit, dalam pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank

D. Fungsi Jaminan

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk

membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

- 2) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- 3) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank

E. Macam-macam Eksekusi Jaminan

1) Titel eksekutorial

Dalam hubungan perutusan dimana ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditur, hubungan hukum akan lancar telaksana jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Namun dalam perhubungan hutang yang sudah dapat ditagih jika kreditur tidak memenuhi prestasi secara suka rela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan (hak perhal dan hak eksekusi).⁶⁸

Hak pemenuhan dari kreditur dilakukan dengan cara penjualan/mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur dimana

⁶⁸ Offi Jayanti and Agung Darmawan, 'Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan', *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20.3 (2018), 457–72
<<https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>>.

hasilnya adalah untuk pemenuhan hutang dari debitur, penjualan dari benda-benda tersebut dapat terjadi melalui penjualan dimuka umum karena adanya janji/beding terlebih dahulu terhadap benda-benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, juga dapat terjadi karena adanya penjualan di muka umum setelah adanya penyitaan/beslag terhadap benda-benda tersebut atau karna adanya kepailitan (*parate excecutive*). Penyitaan dilakukan terhadap benda-benda tertentu dari debitur untuk pelunasan piutang kreditur-kreditur tertentu, untuk dapat melaksanakan pemenuhan haknya terhadap benda-benda tertentu dari debitur melalui eksekusi demikian, si kreditur harus mempunyai alas hak untuk melakukan penyitaan eksekutorial (*executorial beslag*).⁶⁹

Titel *executorial* demikian dapat timbul berdasarkan keputusan hakim yang dibuat dalam bentuk eksekutorial yang memutuskan bahwa debitur harus membayar sejumlah uang pembayaran tertentu/prestasi tertentu atau berdasarkan akte notaris yang sengaja dibuat dalam bentuk eksekutorial karena menurut ketentuan undang-undang *grosse akte* demikian mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana di dalam akte itu dimuat pernyataan pengakuan sejumlah hutang sejumlah uang tertentu dari debitur kepada kreditur.

2) **Parate eksekusi**

Sebagai pengecualian dapat juga dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial ialah dengan melalui *parate eksekusi* (eksekusi langsung) yaitu para pemegang gadai dan hipotik dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau *grosse akta* notaris. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada gadai timbul

⁶⁹ Jayanti and Darmawan.

karena ditetapkan oleh undang-undang sedang kewenangan demikian pada hipotik muncul diperjanjikan terlebih dahulu dalam akte hipotik dan jika didaftarkan mempunyai sifat hak kebendaaan, janji demikian mengandung kekuasaan untuk menjual benda-benda yang dijaminkan itu dimuka umum dan kewenangan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, janji demikian harus didaftarkan dalam register umum sedangkan penjualanya harus dilakukan menurut undang-undang Dimana diatur dalam pasal 1211 KUH Perdata. Yaitu harus terjadi di muka, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat, di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu.⁷⁰

F. Hapusnya Penjaminan

Berakhirnya perjanjian borgtocht dikarenakan beberapa peristiwa-peristiwa sebagai berikut :

- 1) Hapusnya perjanjian pokok
- 2) Penjamin dibebaskan atau diberhentikan dari kewajiban sebagai Penjamin karena Kreditur membiarkan Debitur mengalihkan/ menjual hak-hak jaminan (fidusia, hipotik, hak tanggungan, dan hak jaminan lainnya), sehingga Penjamin sebagai pihak yang berkepentingan atas hak-hak jaminan tersebut tidak dapat menggantikan hak-haknya.
- 3) Jika Kreditur dengan sukarela telah menerima pembayaran dari Penjamin berupa kekayaan berupa benda bergerak atau tidak bergerak sebagai pembayaran atas hutang debitur, meskipun di kemudian hari atas dasar putusan hakim bendabenda tersebut harus diserahkan kepada orang lain (pasal 1849 BW).

⁷⁰ Undang Nomor and Tahun Tentang, 'SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG- TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 SURAT KUASA MENJUAL DALAM EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN UNDANG- UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10', 2018.

4. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

A. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan bahwa :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Th. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari pengertian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UUHT tersebut dapat dilihat adanya unsur-unsur Hak Tanggungan sebagai berikut :

- 1) Hak Tanggungan merupakan hak jaminan. Dengan demikian hak tanggungan ini fungsinya adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu atau prestasi tertentu.
- 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- 3) Fungsi pokok hak tanggungan adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi dari hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan.
- 4) Memberikan kedudukan mendahulu (preference) kepada kreditor pemegang hak tanggungan, sehingga kreditor akan memperoleh pelunasan lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lain dari penjualan objek hak tanggungan dalam hal debitor wanprestasi.⁷¹

⁷¹ Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H.M.Hum, Op Cit hlm 69

Pengertian tanah “berikut dan tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah “ menunjukkan bahwa dalam UUHT tidak menganut asas asesi (perlekatan) artinya tanah dan benda-benda di atasnya dapat dijamin secara terpisah atau dengan kata lain UUHT menganut asas pemisahan horisontal atas tanah dan benda-benda lain yang berdiri di atas tanah tersebut. Hal yang demikian berbeda dengan ketentuan hipotek yang tunduk pada BW yang menganut asas asesi. Dalam praktek pemberian jaminan atas tanah, kreditur dapat mencantumkan ketentuan yang berisi larangan untuk melakukan penambahan atau perubahan terhadap obyek hak tanggungan. Kesimpulannya ada perbedaan asas antara hipotik dan hak tanggungan yaitu hipotik menganut asas asesi atau perlekatan sedangkan hak tanggungan menganut asas pemisahan horisontal.⁷²

Sifat dari hak kebendaan yaitu memberikan hak atas pelunasan suatu hutang. Hak tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegangnya yaitu kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas hutang debitur. Dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan baru timbul setelah timbulnya perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur atau dengan kata lain hak tanggungan keberadaannya tergantung adanya perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dan hak tanggungan yang mempunyai sifat kebendaan sebagai perjanjian ikutannya atau accesoir. Kedudukan yang diutamakan maksudnya bahwa kreditur akan mendapatkan pelunasan hutangnya terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya yang tidak diberikan jaminan khusus berupa hak kebendaan oleh debiturnya. Pelunasan yang diutamakan atau yang didahulukan terjadi ketika si debitur wanprestasi maka obyek hak tanggungan akan dijual secara lelang maka hasil penjualan obyek hak tanggungan akan dibagikan terlebih dahulu kepada kreditur yang menerima jaminan khusus dari debiturnya. Dapat disimpulkan

⁷² Putri, Prananingtyas, and Lumbanraja.

kreditur pemegang hak tanggungan akan diprioritaskan haknya untuk mendapat pelunasan hutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan.⁷³

Yang menjadi ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : ⁷⁴

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Asas spesialisasi ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan asas publisitas ini dapat diketahui

⁷³ M.H. Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H., *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

⁷⁴ Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H.

dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

B. Asas-Asas Hak Tanggungan

a. Asas Publisitas

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Pasal 13 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 13 Ayat (5) UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Dengan didaftarkannya hak tanggungan maka menunjukkan bahwa hak tanggungan dapat diketahui oleh publik.⁷⁵

b. Asas Spesialitas

APHT wajib mencantumkan secara lengkap mengenai subjek, objek dan utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Apabila tidak dicantumkan maka APHT tersebut batal demi hukum.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi – bagi

Hak Tanggungan membenani secara keseluruhan objek hak tanggungan, sehingga dengan dilunasinya sebagian utang tidak

⁷⁵ I Ketut Oka Setiawan and Maya Sari, 'Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan', 2019.

membebaskan sebagian objek hak tanggungan. Asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat dilanggar, apabila para pihak telah membuat perjanjian secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Pasal 2 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Selanjutnya, pasal 2 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.⁷⁶

C. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas ;

⁷⁶ Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H.M.Hum, Op Cit, hlm 71-73

- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum ;
- d. memerlukan penunjukan dengan undang-undang.⁷⁷

Menurut UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah : ⁷⁸

- 1) Hak Milik (HM) Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA).
- 2) Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan (Pasal 28 UUPA).
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas (Pasal 35 UUPA)
- 4) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 UUPA) dan Bangunan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 UUPA).

Hak Pakai adalah “nama kumpulan“ dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain,

⁷⁷ Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H.

⁷⁸ M.H Dr. Urip Santoso, S.H., *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Pertama (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2015).

yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan ataupun penggunaan tanah yang lain (Pasal 41 UUPA). Hak pakai bisa dipergunakan seperti halnya Hak milik, tetapi jangka waktu penguasaan tanahnya ada yang terbatas tetapi ada juga yang tidak dibatasi.

Sedangkan dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin Hak Tanggungan, yaitu : ⁷⁹

- a. Hak milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan ;
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara ;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanah yang bersangkutan

Obyek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut

⁷⁹ Made Oka Cahyadi Wiguna, 'SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PROSES PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN POWER OF ATTORNEY IMPOSING SECURITY RIGHTS (SKHMT) AND ITS INFLUENCE TO PUBLICITY RIGHTS FULLFILMENT IN SECURITY RIGHTS', *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12.2 (2018).

bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yaitu :

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan “.

Yang dapat menjadi subjek hukum dalam pemasangan Hak Tanggungan adalah ⁸⁰t

- a. Pemberi Hak Tanggungan Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan Menurut pasal 9 UUHT,
 - b. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 8 ayat (1) UUHT harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek-obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan

⁸⁰ H M Arba and others, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

Hak Pakai Atas Tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah hak orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf C UUHT. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

D. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UU Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu :⁸¹

- b. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
- c. dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- d. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- e. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

⁸¹ Wiguna, 'SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PROSES PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN POWER OF ATTORNEY IMPOSING SECURITY RIGHTS (SKHMT) AND ITS INFLUENCE TO PUBLICITY RIGHTS FULLFILMENT IN SECURITY RIGHTS'.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar utangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh 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, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

E. Eksekusi Hak Tanggungan

M. Yahya Harahap menjelaskan makna sita eksekusi yang dapat dirangkum dari pasal 197 dengan pasal 200 Ayat (1) HIR adalah penyitaan harta kekayaan termohon/debitur setelah dilampaui tenggang masa peringatan. Penyitaan sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang harus dibayarkan kepada pihak pemohon (kreditur/bank). Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita. Perampasan harta kekayaan debitur/termohon eksekusi adalah sebagai dana pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya.⁸²

- 1) Parate executie atau eksekusi langsung, penekanannya pada prosedur pemenuhan prestasi, apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak jaminan pertama diberi hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui lelang tanpa melalui pengadilan, dengan tujuan agar kreditur memperoleh percepatan pelunasan piutangnya.⁸³

⁸² dkk 2018) richard oliver (dalam Zeithml., 'Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dengan Menggunakan Surat Kuasa Menjual (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 53/PDT.G/2017/PN.Pya)', *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2021, 2013–15.

⁸³ Evie Hanavia and Widodo Tresno Novianto, 'Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan' (Sebelas Maret University, 2017).

- 2) Eksekusi penjualan di bawah tangan yang dimaksud adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, maka : ⁸⁴

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ;
- b) Titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu : melalui pelelangan umum, dan eksekusi di bawah tangan. Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat
- c) Diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.⁸⁵

5. Tinjauan Umum Tentang Kuasa

A. Pengertian Pemberian Kuasa

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan tentang Pemberian Kuasa, yaitu:

⁸⁴ Hanavia and Novianto.

⁸⁵ Dr. Rio Christiawan, S.H., M.Hum. and Dr. Januar Agung Saputera, S.H., M.H. Ibid, hlm 45-46

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1792 KUHPerdara ini adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian pasal 1792 KUHPerdara, diperoleh tiga perkataan yang merupakan unsur dari pemberian kuasa dan saling berkaitan satu sama lain. Ketiga unsur pemberian kuasa tersebut, yaitu:

a. Unsur Persetujuan

Persetujuan atau perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Memperhatikan unsur persetujuan dalam pemberian kuasa tersebut mengandung arti sebagai suatu peristiwa dimana seseorang atau lebih berjanji dan mengikatkan diri kepada seorang lain, dimana kedua orang itu saling menyatakan janji untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini terlihat dari bunyi pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menegaskan bahwa:⁸⁶

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Disamping menganut sistem terbuka, dalam hukum perjanjian juga berlaku asas yang dinamakan asas konsensualisme yang artinya adalah

⁸⁶ Mariam Darus Badruzaman and FCBarb SH, *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan* (Deepublish, 2023).

pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas tertentu. Asas konsensualisme tersebut disimpulkan dalam pasal 1320 KUHPdata. Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang menganut sistem terbuka dengan asas konsensualisme dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal hukum perjanjian. Pasal-pasal mana dari hukum perjanjian yang dalam hal ini hanya merupakan sebagai hukum pelengkap (optional law) yang berarti pasal-pasal itu boleh disingkirkan bila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.

b. Unsur Atas Namanya

Perkataan atas namanya mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu berupa membuat atau menutup perjanjian maka si pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.

c. Unsur Menyelenggarakan Suatu Urusan.

Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai “akibat hukum”. KUHPdata telah mengatur dalam pasal 1795 yang berbunyi sebagai berikut: “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Dari ketentuan pasal 1795 KUHPerdato tersebut dapat dibedakan adanya dua jenis pemberian kuasa, yaitu: ⁸⁷

1) Kuasa Khusus

Sebagaimana rumusan pasal 1795 KUHPerdato tersebut menyatakan, kuasa khusus hanya mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Dalam pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa. Dalam kuasa khusus ini dapat pula diuraikan mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan itu dan juga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa tersebut. Misalnya dalam kuasa untuk menjual atas sebidang tanah, si penerima kuasa selain dikuasakan menghadap Notaris/PPAT, menandatangani akta-akta, juga dikuasakan untuk menetapkan harga, menerima uang penjualan serta menyerahkan yang dijual tersebut kepada pembelinya dan menandatangani tanda penerimaan/kwitansi. Terhadap hal-hal apa saja kuasa khusus harus diberikan, dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan berikut ini:

a. Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdato, yang berbunyi:

“Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

b. Pasal 1925 KUHPerdato

⁸⁷ Djaja Sembiring Meliala, 'Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata' (Nuansa Aulia, 2008).

“Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim, memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”

2) Kuasa Umum

Dalam pasal 1796 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan: *“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.”* Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan pada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai urusan, yang meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan dan hal-hal lain yang bersifat sangat pribadi, seperti pembuatan surat wasiat. Mengenai bentuk kuasa, dimana kuasa itu dapat diberikan dan diterima dengan berbagai cara, yaitu:

- a) dengan akta umum/otentik (notariil).
- b) dengan tulisan dibawah tangan (onderhands geschrift).
- c) dengan surat biasa.
- d) dengan lisan.

Mengenai penerimaan kuasa selain secara tegas, dapat pula secara diam-diam (*stilzwijgend*) yang dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Bentuk pemberian dan penerimaan kuasa sebagaimana telah disebutkan diatur dalam pasal 1793 KUHPerdata. Dengan melihat bentuk-bentuk dari pemberian dan penerimaan kuasa sebagaimana disebutkan dalam pasal 1793 KUHPerdata, maka sangat erat hubungannya dengan alat pembuktian, dalam

hal ini pembuktian dengan tulisan. Pasal 1867 KUHPdata membagi pembuktian dengan tulisan menjadi dua bagian, yaitu dengan akta (tulisan) otentik dan akta (tulisan) dibawah tangan.

Mengenai akta otentik diatur dalam pasal 1868 KUPerdata, yang berbunyi sebagai berikut: *“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”* Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 KUHPdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:⁸⁸

1. akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Dalam bidang keperdataan, notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, disamping pejabat lain yang khusus berwenang untuk akta-akta tertentu saja. Demikian ketentuan pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi sebagai berikut: *“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”* Mengenai pemberian kuasa ini, ada beberapa ketentuan yang mengharuskan kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik, yaitu:

- 1) Surat Kuasa untuk melangsungkan perkawinan (pasal 79 KUHPdata).

⁸⁸ Idik Saeful Bahri and M H SH, ‘Surat Kuasa Khusus’.

- 2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (pasal 15 UUHT).
- 3) Surat Kuasa untuk menghibahkan (pasal 1683 KUHPerdato).

Selain akta otentik, terdapat juga akta dibawah tangan. Hal ini diatur dalam pasal 1874 ayat (1) KUHPerdato, yang dianggap sebagai akta dibawah tangan adalah:

- 1) akta-akta yang yang ditandatangani dibawah tangan.
- 2) surat-surat.
- 3) register-register.
- 4) surat-surat urusan rumah tangga. dan
- 5) tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum

B. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa

Pasal 1793 KUH Perdata menyebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, antara lain : ⁸⁹

- 1) kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat dibawah tangan, surat biasa dan juga diberikan secara lisan.
- 2) Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu. Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan pasal undang-undang, yaitu : ⁹⁰

⁸⁹ Utomo T, 'Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa.', *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.*, 2017, 2.

⁹⁰ Aan Juananda, Amiruddin A Wahab, and Ilyas Ismail, 'Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala 8 Pages PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL TERHADAP TANAH OBJEK JAMINAN

- a. Pemberian Kuasa Khusus Pemberian kuasa untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu saja (Pasal 1775 KUH Perdata).
- b. Pemberian Kuasa Umum Pemberian kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.
- c. Kuasa Istimewa Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu persatu apa yang harus dilakukan oleh Penerima Kuasa (Pasal 1776 KUH Perdata).
- d. Kuasa Perantara Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara Pemberi Kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubunganselanjutnya menjadi urusan pihak Pemberi Kuasa dengan Pihak Ketiga. Berdasarkan Pasal 1797 KUH Perdata, Penerima Kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu tindakan yang melampaui wewenang yang diberikan kepadanya. Bila suatu perjanjian dibuat oleh pihak ketiga dengan penerima kuasa yang melampaui wewenang tersebut, maka akibat perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab penerima kuasa dan penerima kuasa dapat menuntut ganti rugi kepada Penerima Kuasa yang melampaui wewenangnya tersebut atau menuntut pemenuhan perjanjian tersebut kepada pemberi kuasa atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut.

C. Kewajiban Penerima Kuasa

PELUNASAN UTANG (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh) Yang Persetujuan Debitor Terhadap Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yan', 2.4 (2014), 1–8.

Mengenai kewajiban para pihak dalam pemberian kuasa tersebut diatur dalam KUHPerdara Buku Ketiga, Bab XVI, Bagian Kedua dan Ketiga (Pasal 1800 s/d Pasal 1812). Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa tidak melahirkan suatu perwakilan. Namun dari batasan Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan secara jelas bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa. Penerima kuasa berkewajiban untuk terus melaksanakan kuasanya, selama ia belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/berkahir). Penerima kuasa bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakan kuasanya serta perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja maupun tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukannya dalam menjalankan kuasanya tersebut.

Penerima kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang pelaksanaan atau pemberian kuasa tersebut dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada pemberi kuasa. Orang yang bertindak sebagai Penerima Kuasa berkewajiban melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh Penerima Kuasa, antara lain : ⁹¹

⁹¹ Pieter E Latumeten, 'Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht Dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila', *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47.1 (2017), 1–28.

- a. Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna.
- b. Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya.
- c. Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada Pemberi Kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan.
- d. Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa Penerima Kuasa bertanggungjawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :
 - 1) Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa.
 - 2) Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
- e. Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan sendiri.

D. Kewajiban Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi perikatan yang telah dilaksanakan oleh penerima kuasa sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada penerima kuasa. Selanjutnya pemberi kuasa berkewajiban untuk mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, membayar upah jika hal itu telah dijanjikan, demikian pula membayar ganti rugi, membayar bunga atas persekot tersebut, meskipun urusannya tidak berhasil karena bukan kelalaian atau kurang hati-hatinya penerima kuasa. Apabila seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk mewakili suatu urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap si penerima

kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa tersebut (Pasal 1811 KUHPerdata). Sedangkan yang dimuat dalam pasal 1804 KUHPerdata adalah sebaliknya, dimana satu orang pemberi kuasa menunjuk beberapa orang penerima kuasa dalam hal yang demikian undang-undang tidak menetapkan adanya tanggung jawab secara tanggung menanggung diantara para penerima kuasa.⁹²

Pasal 1812 KUHPerdata menegaskan bahwa penerima kuasa berhak untuk menahan segala apa kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangan penerima kuasa, selama pemberi kuasa belum melakukan pembayaran upah yang merupakan hak penerima kuasa sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hak yang diberikan kepada penerima kuasa untuk menahan segala kepunyaan pemberi kuasa sampai yang terakhir memenuhi kewajiban-kewajibannya yang dinamakan hak retensi. Dalam hubungan antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Pemberi Kuasa, antara lain :⁹³

- a) Pemberi Kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh Penerima Kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada Penerima Kuasa.
- b) Pemberi Kuasa diwajibkan mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penerima Kuasa. Hal ini tetap menjadi tanggungjawab Pemberi Kuasa walaupun urusannya tidak berhasil asalkan Penerima Kuasa mengerjakan tugasnya dengan baik dan bertindak dalam batas wewenang yang telah ditentukan. Pasal 1811 KUH Perdata mengatur mengenai Pemberian Kuasa terhadap Penerima Kuasa dimana Pemberi Kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing Pemberi

⁹² Latumeten.

⁹³ Murdiyanti MURDIYANTI, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Kuasa Dalam Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Notaris' (Universitas Jenderal Soedirman, 2021).

Kuasa bertanggungjawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut.

E. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Pasal 1813 KUH Perdata mengatur berakhirnya Pemberian Kuasa yang terdiri dari :

- 1) Karena pencabutan oleh Pemberi Kuasa Pencabutan secara sepihak oleh Pemberi Kuasa dapat berupa :
 - a. dilakukan secara tegas oleh Pemberi Kuasa ;
 - b. dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan-tindakan Pemberi Kuasa, misalnya mengangkat kuasa baru.

Pemberi Kuasa dapat mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan Surat Kuasa yang dicabut.

- 2) Penerima Kuasa melepaskan kuasa yang diterimanya atas kehendak sendiri. Pelepasan kuasa yang dilakukan oleh Penerima Kuasa dapat dilakukan dengan cara memberitahukan kehendak tersebut kepada Pemberi Kuasa dengan syarat, antara lain : ⁹⁴
 - a) pelepasan kuasa tidak boleh dilakukan pada waktu yang tidak layak, misalnya pada waktu atau kejadian yang dapat merugikan Pemberi Kuasa.
 - b) pelepasan dapat juga dilakukan oleh Penerima Kuasa, walaupun hal ini dapat menimbulkan kerugian pada pemberi kuasa, apabila

⁹⁴ Muhammad Irsyad Aulad, Ahmadi Miru, and Oky Deviany Burhamzah, 'Penyelundupan Hukum Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual Di Hadapan Notaris', *Amanna Gappa*, 2020, 117–31.

ternyata si penerima kuasa akan mengalami kerugian, apabila perjanjian kuasa tersebut diteruskan.

- 3) Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa karena meninggalnya salah satu pihak.

Meninggalnya salah satu pihak (Pemberi Kuasa atau Penerima Kuasa) dalam perjanjian pemberian kuasa akan menimbulkan akibat terhadap para pihak maupun kepada ahli warisnya, berupa : ⁹⁵

- 1) Jika Pemberi Kuasa meninggal dunia lebih dahulu dan Penerima Kuasa tidak mengetahuinya dan ia tetap menjalankan wewenang yang telah diberikan, maka tindakan dan perikatan yang dilakukannya tetap sah dan berharga (valid), dan para ahli waris Pemberi Kuasa terikat untuk memenuhi segala sesuatu yang telah dilakukan oleh Penerima Kuasa.
- 2) Jika pihak ketiga tidak mengetahui meninggalnya Pemberi Kuasa, maka segala yang telah dilakukan pihak ketiga dengan kuasa tersebut tetap sah dan berharga.
- 3) Jika yang meninggal adalah Penerima Kuasa, maka sesuai dengan isi Pasal 1819 KUH Perdata, para ahli waris si Penerima Kuasa harus secepatnya memberitahukan hal tersebut kepada Pemberi Kuasa. Bila para ahli waris Penerima Kuasa lalai atau tidak melakukannya, maka mereka harus menanggung kerugian yang terjadi kepada Pemberi Kuasa.

F. Tinjauan Kuasa Menjual

Banyak istilah yang sering digunakan dalam praktik Notaris untuk pemberian kuasa jual, antara lain seperti Kuasa Untuk Menjual, Kuasa Menjual, Akta Kuasa Menjual ataupun Surat Kuasa Menjual. Surat Kuasa Menjual

⁹⁵ Aulad, Miru, and Burhamzah.

merupakan salah satu jenis Pemberian Kuasa, yaitu kuasa khusus yang diberikan Debitor selaku Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa yaitu Kreditor untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melakukan penjualan, mengalihkan hak/memindah hak ataupun melepaskan hak, baik sebagian maupun seluruhnya dengan cara apapun, kepada pihak ketiga. Perjanjian Utang Piutang menjadi dasar dan sumber utama timbulnya Kuasa Menjual ini. Berdasarkan Surat Kuasa Menjual inilah, maka timbul hubungan hukum antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa. Penerima Kuasa yaitu Kreditor bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa atau Debitor melakukan penjualan aset (obyek jaminan) milik Debitor dengan tujuan melunasi utang terhadap Kreditor. Kuasa Menjual ini juga diatur sekilas dalam Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Pasal tersebut menyatakan bahwa Bank Umum dapat membeli jaminan milik Debitor melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik jaminan atau berdasarkan kuasa dari pemilik jaminan untuk menjual diluar lelang apabila Debitor wanprestasi. Jaminan yang dibeli oleh Bank Umum tersebut harus dijual atau dicairkan terlebih dahulu paling lambat 1 (satu) tahun. Dari penjelasan ini, dapat diketahui bahwa Kuasa Menjual juga dapat dilakukan oleh Bank Umum, dengan beberapa syarat yaitu :⁹⁶

- a) Kuasa Menjual harus diberikan secara langsung oleh Debitor kepada Bank;
- b) Penjualan atas obyek jaminan dilakukan dari pelelangan umum;
- c) Penjualan obyek jaminan dilakukan hanya jika Debitor wanprestasi;
- d) Obyek jaminan tidak dapat dimiliki secara langsung oleh Bank;

⁹⁶ Lukman Farid Bahtiar and Agus Yudha Hernoko, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DALAM PENGIKATAN OBYEK JAMINAN BERUPA SURAT KUASA JUAL SAAT DEBITOR WANPRESTASI', *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 4.2 (2018), 114–27.

- e) Obyek jaminan harus dijual atau dicairkan terlebih dahulu oleh Bank kepada pihak lain, proses penjualan secara biasa dalam waktu paling lambat 1 (satu) tahun; dan
- f) Hasil penjualan segera digunakan untuk melunasi utang Debitor, dan sisanya dikembalikan kepada Debitor.

Surat kuasa jual oleh bank pada umumnya berisi, mengenai pemberian kuasa oleh debitor kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk perbuatan-perbuatan yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli. Surat kuasa jual merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris, disetiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah debitor. Surat kuasa menjual juga merupakan wujud dari pemberian kekuasaan dari pihak debitor kepada pihak bank untuk melaksanakan penjualan jika debitor cedera janji. Surat kuasa menjual termasuk dalam kuasa khusus, kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan misalnya menjual atas jaminan yang diberikan kepada pihak bank. Dibuatnya surat kuasa jual ini dimotifasi oleh keinginan bank untuk mempermudah kegiatan eksekusi objek jaminan, apabila sewaktu waktu debitor wanprestasi. Dalam pemberian fasilitas kredit oleh bank, surat kuasa jual merupakan unsur yang sangat penting. Bagi bank surat kuasa jual selain memberi kemudahan dalam melaksanakan eksekusi objek jaminan juga memberi jaminan.