

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Hoge Raad, sebelum tahun 1919 dalam bahasa Belanda menyebut *onrechtmatige daad*, *Onrecht* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh suatu badan hukum, dan setiap perbuatan suatu badan hukum mempunyai akibat hukum “*torf*” sebenarnya berarti kesalahan, hal ini sering kali diartikan sebagai kesalahan perdata yang tidak didasarkan pada pelanggaran kontrak¹⁵. Secara sempit diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain menurut hukum, atau bertentangan dengan kewajiban hukum seseorang menurut hukum. Perbuatan melawan hukum menurut teori yang didefinisikan secara sempit, perbuatan melawan hukum yang tidak melanggar hukum tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi sama sekali, bahkan jika hal tersebut diperlukan secara moral atau diperlukan secara sosial.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain (*onrechtsmatige daad*) mensyaratkan pihak lain tersebut mengungkapkan

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Maju Mubdye, 2000), hlm. 7.

kerugian yang diakibatkan oleh kelalaiannya¹⁶ dan membayar ganti rugi atas kerugian tersebut. Pasal 1366 mengatur bahwa setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohan. Pasal 1367 menyatakan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau atas barang-barang yang dikuasainya.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan¹⁷ dan IS Adiwimarta¹⁸ dalam menerjemahkan buku H.F.A. Vollmar juga mempergunakan istilah perbuatan melawan hukum. Selain itu, istilah yang sama juga digunakan oleh MA Moegni Djojodirdjo¹⁹ dan Setiawan.²⁰ MA Moegni Djojodirdjo mengatakan “Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidaklah memberikan perumusan melainkan hanya mengatur bilakah seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri”.

¹⁶ Rosa Agustina, “Perbuatan Melawan Hukum”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, 2003, hlm. 6.

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, “Hukum Perutangan”, *Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM*, Yogyakarta, 2010, hlm. 55.

¹⁸ H.F.A. Vollmar, “Pengantar Studi Hukum Perdata”, Jilid II, *CV. Rajawali*, Jakarta, 2007 hlm. 183.

¹⁹ MA Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 17.

²⁰ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Alumni, 2007), hlm. 8.

Berdasarkan uraian di atas, maka perbuatan melawan hukum dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau kelalaian) yang melanggar kewajiban hukum atau tidak sesuai dengan isi Undang-Undang, tidak disebutkan apa yang harus dilakukan oleh seseorang yang menjalin hubungan dengan anggota masyarakat yang lain, kecuali dengan mempertimbangkan adanya alasan-alasan yang sah menurut Undang-Undang.

R. Virjono Projodikoro berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan guncangan terhadap neraca masyarakat. Lebih lanjut ia menyatakan, istilah (*onrechtmatige daad*) diartikan secara luas mencakup hubungan-hubungan yang bertentangan dengan apa yang dianggap pantas dalam kehidupan moral dan sosial.²¹

Pengadilan menafsirkan melawan hukum hanya sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum yang tertulis semata-mata (pelanggaran undang-undang yang berlaku) tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan yang terjadi semata-mata melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup Masyarakat.²²

²¹ R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Sumur 2004), hlm. 13.

²² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 5.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata maka haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana terdapat dalam kontrak.²³

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Hoge Raad berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain (subyektif) orang lain yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari perbuatan sendiri²⁴. Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini di

²³ *Ibid*, hlm. 10.

²⁴ Rahwat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Putra Abardi, 2005), hlm.

artikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau,
- c. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geoden zeden*), atau
- e. perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain.²⁵

3. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku

Pasal 1365 KUHPer tentang perbuatan melawan hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mengisyaratkan agar pelaku atau haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut syarat kesalahan²⁶ ini dapat diukur secara objektif artinya, dengan menunjukkan bahwa dalam keadaan seperti itu, orang normal mungkin meragukan kemungkinan terjadinya suatu hasil, dan bahwa kemungkinan tersebut akan menghalangi orang baik untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan subjektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si

²⁵ Rossa Agustina, *Op.Cit*, hlm. 37.

²⁶ Komariah Emong Sapardjaja, *Ajaran Sifat Melawan Hukum Material Dalam Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung: Alimni, 2012), hlm. 34.

pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.²⁷ Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut²⁸:

a. Ada unsur kesengajaan

Kesengajaan dalam unsur perbuatan melawan hukum mengacu pada niat atau kesadaran pelaku dalam melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau norma-norma yang berlaku.

b. Ada unsur kelalaian (*nalatigheid*)

Kelalaian adalah segala tindakan yang dilakukan dan dapat melanggar standar sehingga mengakibatkan cedera atau kerugian orang lain.²⁹ digunakan untuk menjelaskan tindakan kecerobohan dan dapat merupakan elemen dalam tindakan atau dasar bagi penuntutan perdata.

c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

²⁷ Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, (Mandar Maju, Bandung, 2008), hlm. 185.

²⁸ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm, 12.

²⁹ Sampurno, B, *Malpraktek Dalam Pelayanan Kedokteran*. (Jakarta, Erlangga, 2005), hlm. 67.

4. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil ini mungkin terdiri dari kerugian yang sebenarnya terjadi dan keuntungan yang ingin dicapai, oleh karena itu secara umum dapat diterima bahwa orang yang melakukan perbuatan tersebut melanggar hukum, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya Hubungan Klausul antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan klausul antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum³⁰. Ada dua teori untuk memperjelas hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian: Artinya, berikut:

a. *Condition sine qua non*

Bahasa Latin yang secara harfiah berarti "kondisi tanpa yang tidak" atau "kondisi yang diperlukan." Istilah ini digunakan dalam hukum untuk merujuk pada suatu kondisi atau faktor yang merupakan prasyarat atau syarat mutlak yang harus ada agar suatu peristiwa atau konsekuensi tertentu dapat terjadi. Dengan kata lain, tanpa adanya

³⁰ Munir Fuady, *Op.Cit.* hlm. 13.

kondisi ini, peristiwa atau konsekuensi tersebut tidak akan mungkin terjadi. Menurut teori ini, seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum bertanggung jawab apabila perbuatannya tidak menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai penyebab perubahan adalah semua kondisi yang harus ada agar akibat dapat terjadi).

b. Adequate veroorzakingelour

Berdasarkan teori ini, produsen hanya bertanggung jawab atas kerugian yang wajar diperkirakan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum.

Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan. Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga Masyarakat.³¹

Subjek perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata, subjek perbuatan melawan hukum merujuk pada individu atau badan hukum yang melakukan tindakan yang bertentangan dengan norma-norma

³¹ Setiawan, "Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi", *Varia Peradilan Nomor 16*, 2006, hlm, 98.

hukum perdata yang berlaku. Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata seringkali terkait dengan pelanggaran hak-hak subjek hukum atau norma-norma hukum yang mengatur hubungan perdata antara individu atau badan hukum. Berikut adalah beberapa subjek perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata:

1. Perorangan (Individual)

Individu dapat menjadi subjek perbuatan melawan hukum jika mereka melakukan tindakan yang merugikan hak-hak subjek hukum lainnya. Contohnya termasuk pelanggaran kontrak, pencemaran nama baik, atau tindakan perdata lainnya yang menyebabkan kerugian pada pihak lain.

2. Badan Hukum (*Corporate Entities*)

Badan hukum seperti perusahaan atau lembaga, juga dapat melakukan perbuatan melawan hukum. Ini dapat mencakup pelanggaran kontrak bisnis, tindakan diskriminatif terhadap karyawan, atau tindakan hukum perdata lainnya yang merugikan pihak lain.

3. Pemerintah dan Otoritas Publik

Pemerintah atau otoritas publik dapat menjadi subjek perbuatan melawan hukum jika mereka melakukan tindakan yang bertentangan dengan hak-hak warga negara atau norma-norma hukum perdata. Ini dapat mencakup pembatalan kontrak oleh pemerintah tanpa alasan

yang sah atau tindakan administratif yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

4. Profesional dan Layanan

Individu atau badan hukum yang memberikan jasa profesional, seperti dokter, pengacara, atau akuntan, dapat menjadi subjek perbuatan melawan hukum jika mereka melanggar standar etika atau melalaikan kewajiban profesional mereka, menyebabkan kerugian pada klien atau pihak lain.

5. Pihak Ketiga (*Third Party*)

Pihak ketiga yang terlibat dalam suatu transaksi atau hubungan perdata juga dapat menjadi subjek perbuatan melawan hukum jika mereka terlibat dalam tindakan yang merugikan salah satu pihak yang terlibat.

3. Tanggung Jawab Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata seringkali berfokus pada pemulihan kerugian atau ganti rugi yang dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan. Pengadilan biasanya berperan dalam menilai apakah suatu tindakan dapat dianggap melawan hukum dan apa jenis kompensasi atau pemulihan yang sesuai.

Tanggung jawab ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum teori pertanggungjawaban hukum (*legal liability*) dikembangkan oleh Hans Kelsen dalam teori analisis pertanggungjawaban yang dikenal dengan teori

tradisional. Dalam teori tradisional, tanggung jawab dibagi menjadi dua jenis:

1. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan
2. Tanggung jawab absolut.
3. Tanggung jawab karena kelalaian

Kelalaian adalah keadaan dimana suatu badan hukum atau pelaku lalai atau lalai, tidak melaksanakan suatu kewajiban, atau lupa melaksanakan suatu kewajiban. Tanggung jawab karena kelalaian adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek atau pelaku yang melakukan perbuatan itu. Perbuatan melawan hukum atau kejahatan yang disebabkan oleh kelalaian.

B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Abdurrachman berpendapat bahwa bank berasal dari bahasa Italy “*banca*” yang berarti *bence* yaitu suatu bangku tempat duduk, sebab pada zaman pertengahan pihak banker Italy yang meminjamkan uang duduk di bangku-bangku halaman pasar.³² Perbankan dalam masa sekarang ini adalah suatu jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang beragam seperti, memberi pinjaman, mengadakan pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai penyimpanan benda berharga, membiayai usaha perusahaan dan yang lain-lain³³.

³² Abdurrachman, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, Cetakan Ke-I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 13.

³³ *Ibid*, hlm. 14.

Kamus Besar Bahasa Indonesia disingkat KBBI mengartikan bank adalah sebuah lembaga keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, peminjaman uang, dan menerbitkan *promes* atau *banknote*. Namun ada juga yang mengartikan bank sebagai institusi yang memiliki untuk memberikan pinjaman, menerbitkan *promissory notes* dan juga berwenang menerima deposito.

Perbankan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya, sedangkan definisi bank yang terdapat pada ayat (2) adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank dalam pengertiannya berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa adalah usaha yang berbentuk lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana (*surplus of fund*) dan menyalurkannya kepada masyarakat yang kekurangan dana (*lack of fund*), serta memberikan jasa-jasa bank lainnya untuk motif profit juga sosial demi meningkatkan taraf hidup rakyat banyak³⁴. Bank dalam menjalankan tugasnya diatur dalam hukum perbankan atau *banking law*

³⁴ Ferry N Indroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 16.

merupakan kaidah hukum dalam bentuk yurisprudensi, doktrin, perundang-undangan dan sumber hukum lainnya yang menyangkut tentang dunia perbankan.

2. Jenis-Jenis Bank

Bank dapat digolongkan menjadi beberapa jenis, tidak hanya berdasarkan jenis kegiatan usahanya, melainkan juga mencakup bentuk badan hukumnya, pendirian dan kepemilikannya, dan target pasarnya. Sebelum diberlakukannya undang- undang Nomor 7 Tahun 1992, bank dapat digolongkan berdasarkan jenis kegiatan usahanya, seperti bank tabungan, bank pembangunan, dan bank ekspor impor. Bank sendiri memiliki banyak jensinya³⁵:

a. Bank Indonesia

Indonesia sempat hadapi krisis ekonomi pada tahun 1998. Pada masa itu terbilang masa yang sulit yang sempat dirasakan oleh indonesia. sebab ketidakstabilan perekonomian serta jumlah pengangguran yang terus bertambah serta pertumbuhan ekonomi yang memburuk. Peran Bank Indonesia dalam sesuatu negeri yang ialah memantapkan perekonomian serta jumlah uang beredar. Peran Bank Indonesia selaku bank sentral adalah dapat menjadikan keadaan ekonomi jadi lebih baik dari krisis perekonomian³⁶. Bank

³⁵ Abdul Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Cetakan Ke-I (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 36.

³⁶ Yunan Hendra Permana dkk, "Peran Bank Indonesia dalam Menstabilkan Perekonomian dan Jumlah Uang Beredar Melalui Kebijakan Moneter", *Jurnal Dimamu Volume 1 No.2*, 2022, hlm. 232.

Indonesia disebut juga bank sentral, bank sentral adalah bank yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 yang mempunyai tugas mengatur peredaran uang, mengatur pengarahannya, mengatur operasional perbankan, mengatur perkreditan, dan menjaga kestabilan dan menyarankan pencetakan atau menambahkan mata uang rupiah.

b. Bank Umum

Bank umum adalah lembaga keuangan yang menawarkan berbagai layanan produk dan jasa kepada masyarakat dengan fungsi seperti menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam berbagai bentuk, memberi kredit pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan, jual beli valuta asing atau valas, menjual jasa asuransi, giro³⁷, jasa cek, menerima penitipan barang berharga dan lain sebagainya.

c. Bank Perkreditan Rakyat

Bank perkreditan rakyat adalah bank penunjang yang memiliki keterbatasan wilayah operasional dan dana yang dimiliki dengan layanan yang terbatas pula seperti memberikan kredit pinjaman dengan jumlah yang terbatas, menerima simpanan masyarakat umum, menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil,

³⁷ Joned C. Saksana, “Analisis Perbandingan Bank Umum Konvensional dan Bank Umum Syariah”, *Majalah Manajemen dan Bisnis Ganesha*, Volume 2 Nomor 1, 2018, hlm. 19.

penempatan dalam sertifikat bank Indonesia, deposito berjangka, sertifikat, tabungan, dan lain sebagainya.

d. Bank Prinsip Syari'ah

Bank pada hakikatnya adalah lembaga yang menghimpundana masyarakat dalam bentuk pinjaman, yaitu berfungsi sebagai perantara keuangan, ada dua jenis sistem operasi perbankan disistem perbankan Indonesia yaitu perbankan tradisional dan perbankan syariah. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah didasarkan pada asas keadilan dan keseimbangan (*adl wa tazun*), keuntungan (*maslaha*), universalisme (*alamiyyah*), gharar, maysir, riba, ketidakadilan dan objek haram tidak termasuk. Undang- Undang Perbankan Syariah juga mengamanatkan agar bank syariah menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga Baitul Mal.³⁸

e. Bank Berdasarkan Kepemilikan

Bank dapat dikelompokkan berdasarkan kepemilikan, dan ada beberapa kategori utama dalam hal ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bank Milik Pemerintah

Bank pemerintah adalah bank dimana baik akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah,

³⁸ Maimun dan Dara Tzahira, "Prinsip Dasar Perbankan Syariah", *Al-Hiwalah, Sharia Economic Law*, 2022, hlm. 128.

sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah pula. Contohnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Bank Mandiri.

2. Bank Milik Swasta Nasional

Bank milik swasta nasional ini seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Akte pendiriannya pun menunjukkan kepemilikan swasta, begitu pula pembagian keuntungannya untuk pihak swasta. Contoh bank milik swasta nasional antara lain: Bank Muamalat, Bank Central Asia, Bank Bumi Putra, Bank Danamon, Bank Duta, Bank Nusa Internasional, Bank Niaga, Bank Universal, Bank Internasional Indonesia.

3. Bank Milik Koperasi

Bank milik koperasi berarti kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh badan hukum koperasi, contohnya adalah Bank Umum Koperasi Indonesia³⁹..

4. Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Saham bank campuran secara mayoritas dimiliki oleh warga negara

³⁹Bambang Daru Nugroho dkk, “Bank Khusus Untuk Koperasi Dalam Menghadapi Mea”, *Acta Diurnal Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an, Volume 1, Nomor 1*, 2017, hlm. 36.

Indonesia. Contoh bank campuran antara lain, Bank Finconesia, Mitsubishi Buana Bank, Sumitono Niaga Bank, Bank Merincop, Bank Sakura Swadarma, Inter Pacifik Bank, Paribas BBD Indonesia, Ing Bank, Sanwa Indonesia Bank, dan Bank PDFCI.

5. Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya dimiliki oleh pihak luar negeri. Contohnya Commonwealth Bank, City Bank, dan lain-lain.

3. Fungsi Bank

Pasal 3 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Hal ini berarti bahwa lembaga perbankan dituntut untuk berperan lebih aktif dalam menggali dana dari masyarakat dalam rangka pembangunan nasional. Pasal 4 Undang-Undang Perbankan, tujuan perbankan di Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat dengan memperhatikan pada prinsip kehati-hatian, diharapkan lembaga perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dapat melindungi kepentingan masyarakat penyimpan dana khususnya, serta menunjang kegiatan ekonomi pada

umumnya, terutama dalam lingkup usaha dapat menunjang perkembangan sektor riil yang lebih baik dan dapat berperan dalam mengembangkan perekonomian nasional. Fungsi bank secara umum adalah menghimpun dana dari masyarakat luas (*funding*) dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman atau kredit (*lending*) untuk berbagai tujuan, tetapi sebenarnya fungsi bank dapat dijelaskan dengan lebih spesifik⁴⁰ yaitu sebagai berikut:

1. *Agent of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah trust atau kepercayaan, baik dalam hal menghimpun dana maupun penyaluran dana.

2. *Agent of Development*

Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

3. *Agent of Service*

Selain menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat seperti jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berharga, dll.

Industri perbankan mempunyai peranan penting dalam memperbaiki dan memperkuat sektor keuangan untuk mendukung perekonomian nasional. Fungsi bank merupakan “jantung” dari pasar uang. Pertumbuhan

⁴⁰ Y. Sri Susilo, Sigit Triandaru, dan A. Totok Budi Santoso, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), hlm. 87

ekonomi dan stabilitas nasional memerlukan dukungan dari bank yang kuat dan berdaya saing, serta mampu mengatasi tren perkembangan bisnis dan industri perbankan, termasuk perkembangan dan inovasi teknologi informasi⁴¹. Lembaga perbankan yang memberikan pinjaman kepada warga negara, baik perorangan, badan hukum, maupun badan usaha, harus mempunyai keyakinan terhadap keterampilan dan kemampuan calon debitur sebelum menyalurkan pinjaman yang diperlukan. Bentuk jaminan yang diberlakukan oleh bank adalah jaminan hak milik, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

4. Syarat-Syarat Dalam Perjanjian Kredit

Kontrak dalam perjanjian kredit dalam perbankan sebelum melakukan kontrak transaksi pinjaman, perlu memahami syarat-syarat hukum kontrak agar para pihak dapat melaksanakan kontrak dengan baik, dalam perjanjian kredit perlu ada syarat yang harus dipenuhi, syarat sah perjanjian kredit bank yaitu⁴²:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Adanya obyek.
4. Adanya kausa yang halal.

⁴¹ Elyana Novira, *Hukum Perbankan Indonesia: Keterkaitan dengan Berbagai Aspek dari Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia, dan Lembaga Penjamin Simpanan*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2023), hlm, 148.

⁴²<https://dinkopukm.slemankab.go.id/2021/08/05/plut-sleman/konsultasi-plut-memahami-syarat-sahnya-perjanjian-kredit/>

Perjanjian kredit yang dibuat dengan klausul-klausul tertentu dapat memberikan keamanan bagi pihak bank karena dana masyarakat yang disimpan pada bank perlu dilindungi dan arus pula dapat melindungi nasabah selaku debitur yang dalam batas-batas tertentu sering berada pada posisi yang lemah bila berhadapan dengan pihak bank sebagai kreditur. Pasal 1320 KUHPerdara merupakan salah satu perwujudan dari asas kebebasan. Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam Perjanjian Kredit Bank. Asas kebebasan berkontrak khususnya pada syarat kesepakatan tak lebih dari sekedar terima atau tinggalkan (*take it or take leave it*) karena bank telah membuat syarat-syarat yang tidak bisa ditawar-tawar lagi oleh calon debitur nasabah. Sehingga sangat mungkin debitur nasabah menerima syarat-syarat perjanjian kredit itu dengan terpaksa⁴³.

Perjanjian kredit bank yang dipakai adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh bank, dengan demikian maka nasabah sebagai calon debitur hanya mempunyai pilihan antara menerima seluruh isi atau klausul-klausul perjanjian itu atau tidak bersedia menerima klausul-klausul itu baik sebagian atau seluruhnya. yang berakibat nasabah. Seluruh syarat dan ketentuan ini dirancang untuk menciptakan kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, serta untuk meminimalkan

⁴³ Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Kencana, 2018), hlm. 108.

risiko terkait dengan pemberian kredit. Pemahaman yang baik terhadap syarat-syarat ini sangat penting agar semua pihak terlibat dapat mematuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

5. Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu prinsip terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan yang sehat⁴⁴.

Prinsip-prinsip kehati-hatian pada bank terdapat pada pasal 29 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Perbankan, pada dasarnya berupa ketentuan yang diperlukan untuk menjamin kelangsungan hidup dan pengelolaan bank secara sehat sehingga mampu menjaga kepercayaan masyarakat dan sebagai salah satu faktor kemajuan bagi perekonomian⁴⁵.

Prinsip kehati-hatian mengharuskan bank untuk melakukan evaluasi risiko yang teliti terkait dengan peminjam dan proyek yang akan didanai.

⁴⁴ Eka Travilta Oktaria, “Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan”, *Jurnal Hukum UBL*, 2023, hlm. 147.

⁴⁵ Lukmanul Hakim, Analisis Alternatif Penyelesaian Sengketa Antara Pihak Nasabah Dengan Industri Jasa Keuangan Pada Era Otoritas Jasa Keuangan, *Jurnal Keadilan Progresif*, 6 vol 2, 2015, hlm, 162.

Prinsip ini mencakup analisis keuangan, penilaian kualitas jaminan, dan pemahaman mendalam terhadap tujuan penggunaan dana, selain itu prinsip kehati-hatian menciptakan landasan untuk penetapan suku bunga, jangka waktu, dan struktur pembayaran yang sesuai dengan profil risiko peminjam. Bank juga diharapkan untuk memperbarui penilaian risiko secara berkala selama masa kredit.

6. Penyelesaian Kredit Macet

Pemberian kredit oleh perbankan menempati porsi terbesar dari kegiatan usaha Bank dalam penyaluran dana, yaitu 84,32% seluruh aktiva produktif perbankan. Aktiva produktif adalah penanaman dana Bank dalam bentuk kredit, surat berharga, penyertaan dan penanaman lainnya yang bertujuan untuk memperoleh penghasilan⁴⁶. Pemberian kredit menghasilkan semangat usaha yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi debitur penerima kredit dalam mengelola bisnisnya sehingga dapat menghasilkan produk atau barang. Dengan demikian, jumlah barang yang tersedia di pasar akan meningkat sebagai akibat dari aktivitas ekonomi yang dihasilkan oleh debitur.

Penyelesaian kredit macet merupakan suatu proses yang melibatkan langkah-langkah dan strategi tertentu untuk mengatasi permasalahan pembayaran yang tidak teratur atau tertunda. Saat kredit macet terjadi, langkah pertama adalah berkomunikasi dengan peminjam untuk

⁴⁶ Heru Soeprapto, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, (Bandung: Citra PT. Aditya Bakti, 2006), hlm. 98.

memahami penyebab tunggakan dan mencari solusi bersama. Lembaga keuangan dapat menawarkan opsi restrukturisasi, yang melibatkan perubahan dalam jangka waktu, suku bunga, atau jumlah angsuran, sesuai dengan kemampuan finansial peminjam. Penyelesaian kredit macet juga dapat melibatkan negosiasi dengan peminjam untuk membahas pembayaran tunggakan dan menentukan rencana pelunasan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Proses negosiasi ini bisa mencakup diskusi mengenai pembayaran tambahan, penghapusan sebagian bunga atau denda, atau opsi lain yang dapat membantu peminjam dalam mengatasi keterlambatan pembayaran.

Pada kasus yang lebih kompleks, lembaga keuangan dapat menjalankan proses penagihan yang melibatkan penjualan jaminan atau aset yang dijaminkan untuk menutupi tunggakan kredit, namun langkah ini biasanya diambil sebagai upaya terakhir setelah segala upaya negosiasi dan restrukturisasi telah dilakukan. Penyelesaian kredit macet juga memerlukan pemantauan yang cermat terhadap kemajuan pembayaran peminjam setelah solusi diberlakukan. Lembaga keuangan perlu bersikap fleksibel dan memberikan dukungan kepada peminjam yang berusaha memenuhi kewajiban pembayaran mereka. Melalui penyelesaian kredit macet yang berfokus pada kerjasama dan solusi, lembaga keuangan dapat menjaga hubungan baik dengan peminjam, mengurangi risiko kredit, dan mencapai penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak. Selain itu, pendekatan ini juga dapat membantu peminjam dalam mengatasi

kesulitan finansial dan membangun kembali kredibilitas mereka dalam sistem keuangan.

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur⁴⁷. Jaminan adalah harta milik peminjam yang dijaminkan kepada pemberi pinjaman dalam hal peminjam tidak mampu membayar kembali pinjaman. Jaminan merupakan salah satu elemen analisis pembiayaan. Jaminan yang ditawarkan perlu dinilai pada saat melakukan analisis keuangan, namun harga yang ditawarkan debitur belum tentu mencerminkan harga yang sebenarnya (harga pasar saat ini), dan harus berhati-hati dalam melakukan hal ini. Dengan kata lain, debitur mungkin menilai produk yang mereka gunakan lebih dari harga sebenarnya.

Tujuan penggunaan jaminan diperlukan dalam hal ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan sebagai berikut:

- a. Memberikan hak dan wewenang kepada bank untuk menuntut pelunasan agunan apabila debitur berjanji untuk melunasi utang pada waktu yang ditentukan dalam akad.

⁴⁷ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 75.

- b. Seorang debitur membiayai suatu usaha agar debitur dapat mencegah atau setidaknya tidaknya memperkecil kemungkinan ditinggalkannya usaha atau proyek yang merugikan dirinya sendiri atau perusahaannya.
- c. Mendorong debitur untuk memenuhi komitmennya, khususnya mengenai pelunasan sesuai syarat-syarat yang disepakati, sehingga debitur dan/atau pihak ketiga yang menjadi peserta penjaminan tidak kehilangan harta benda yang dijamin oleh bank⁴⁸.

4. Bentuk Jaminan

Bentuk jaminan yang diberlakukan oleh bank adalah jaminan hak milik, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. jaminan yang lazim digunakan dalam pemberian pinjaman kepada lembaga perbankan adalah hak tanggungan atas barang tak bergerak beserta hak kepemilikan atas barang tak bergerak yang terkait dengan hak tanggungan tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Jaminan berdasarkan bentuknya dibedakan menjadi dua, yaitu⁴⁹:

1) Jaminan kebendaan

Jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisah bagian dari harta

⁴⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, (Jakarta: Gremedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 286.

⁴⁹ Muhammad Yana, "Jaminan dan Pembiayaan", *Jurnal UIN Sumatera Utara*, 2018, hlm. 42.

kekayaan baik dari debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cedera janji. Jaminan kebendaan terdiri dari:

- a. Kebendaan berwujud yang terbagi menjadi:
 - a) Benda bergerak seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang, dan mesin.
 - b) Benda tidak bergerak, seperti tanah atau bangunan.
- b. Kebendaan tak berwujud misalnya hak tagih, yaitu suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tersebut piutang akan dibayar kepada debitur, yang saat ini telah dialihkan kepada kreditur hak tagihannya.

2) Jaminan penanggungan

Jaminan berupa pernyataan janji dari pihak ketiga, baik perorangan maupun badan hukum, yang menjamin terlaksananya kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur ingkar janji. Jaminan terdiri dari jaminan perorangan atau pribadi dan badan hukum. Jaminan juga berdasarkan nilainya, ada dua aspek yang diperlukan dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan, yaitu nilai ekonomis syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai ekonomis adalah⁵⁰:

- a. Dapat diperjualbelikan secara umum, luas dan bebas.
- b. Lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan.

⁵⁰ *Ibid*, hlm, 45.

- c. Mudah dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran.
- d. Nilai jaminan stabil dan memiliki kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari.
- e. Lokasi jaminan strategis dan kondisi jaminan dalam keadaan baik.
- f. Fisik jaminan tidak mudah rusak, lusuh, ketinggalan jaman.
- g. Memiliki manfaat ekonomis dalam jangka waktu relatif lama.

Nilai yuridis juga diperlukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai yuridis adalah:

- a. Jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan.
- b. Ada dalam kekuasaan debitur.
- c. Tidak dalam persengketaan dengan pihak lain.
- d. Memiliki bukti-bukti kepemilikan/sertifikat atas nama debitur bersangkutan dan masih berlaku.
- e. Bukti-bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Tidak sedang dijaminkan ke pihak lain⁵¹.

3) Sistem penilaian jaminan

⁵¹ Noel Chabannel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, (Jakarta: Gramedia, 2012), hlm. 58- 62.

Sistem evaluasi jaminan pejabat-pejabat pembiayaan (*Account Officer*) bertanggung jawab atas evaluasi jaminan, namun untuk melakukan *double check*, apabila dipandang perlu, dapat ditugaskan satuan kerja lain (*Loan Officer*)⁵² untuk membantu menilai kecukupan nilai transaksi agunan. Nilai agunan adalah nilai suatu harta yang dijadikan jaminan suatu pinjaman atau jenis kredit lainnya. Nilai agunan umumnya dianggap sebagai jumlah pinjaman maksimum yang dapat diberikan terhadap properti tersebut. Dengan mempertimbangkan keadaannya sendiri, kreditor biasanya menetapkan nilai agunan di bawah nilai pasar. Hal ini dilakukan sebagai jaminan apabila tidak terbayar dan masing-masing kreditor menentukan besarnya penyesuaian terhadap penurunan harga pasar yang ada. Jika tidak ada nilai pasar yang dapat diperkirakan, nilai sekuritas ditentukan semata-mata atas kebijakan kreditor, yang dapat menentukan margin maksimum yang dianggap tepat dalam keadaan tertentu.

Jaminan yang paling penting untuk suatu pinjaman adalah kesesuaian perusahaan itu sendiri, namun ada dua jenis jaminan lainnya berwujud dan tidak berwujud. Agunan fisik berupa sertifikat tanah, BPKB, *Negotiable Certificates of Deposit*, dan bukti kepemilikan lainnya. Saat ini terdapat jaminan tidak berwujud yang berbentuk jaminan pribadi dan jaminan perusahaan. Untuk menghindari pemalsuan bukti kepemilikan, sebaiknya

⁵² Muhammad Yana, *Op.Cit. hlm*,

selidiki status hukum bukti kepemilikan dan orang yang menggadaikannya sebelum menjaminkan. Hal ini diperlukan untuk menghindari tuntutan hukum dari gugutan oleh pemilik jaminan yang sah⁵³. Hak jaminan khusus, seperti juga jaminan umum, tidak memberikan jaminan bahwa tagihan pasti akan dilunasi, tetapi hanya memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dalam penagihannya, lebih baik dari kreditur konkuren yang tidak memegang hak jaminan khusus atau dengan kata lain relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihannya⁵⁴.

Apabila jaminan kredit berupa barang (tetap maupun bergerak), maka Bank akan melakukan penjualan. Penjualan hanya dapat dilakukan di bawah tangan (tidak melalui proses lelang) apabila bank telah memperoleh kuasa untuk menjual, sebagaimana tercantum sebagai salah satu klausula dalam perjanjian kredit, namun apabila Bank tidak mendapat kuasa yang demikian, maka penjualan barang harus dilakukan melalui prosedur lelang, termasuk barang-barang yang pengikatannya dilakukan secara Hipotik dan Gadai⁵⁵.

5. Objek Perjanjian Jaminan Kredit

Objek perjanjian jaminan kredit merujuk pada aset atau properti yang dijadikan jaminan oleh pihak peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai bentuk keamanan atau jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam sebuah perjanjian jaminan kredit, objek tersebut biasanya diuraikan secara rinci

⁵³ Erich A Helfert, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: Erlangga, 1993), hlm. 236.

⁵⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Cet. IV*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 9.

⁵⁵ Alisidin, *Bunga Rampai Hukum Perbankan, Cet. I*, (Jakarta: UIC, 2004), hlm. 55.

untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai nilai, jenis, dan karakteristiknya. Objek perjanjian ini dapat berupa beragam aset, termasuk tanah, bangunan, kendaraan bermotor, persediaan barang, saham, atau instrumen keuangan lainnya.

Perjanjian jaminan kredit menguraikan hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait objek jaminan tersebut. Pada umumnya, pemberi pinjaman memiliki hak untuk menjual atau mengambil alih objek jaminan jika peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya. Sebagai imbalan, peminjam memiliki hak untuk mendapatkan kembali objek jaminan setelah membayar seluruh kewajiban kredit.

Perjanjian ini mungkin mencakup persyaratan dan ketentuan teknis terkait pemeliharaan, asuransi, dan perawatan objek jaminan untuk memastikan nilai dan kelayakan objek tersebut tetap terjaga selama masa perjanjian. Keseluruhan, objek perjanjian jaminan kredit membentuk dasar keamanan dan tanggung jawab bagi kedua belah pihak, menciptakan landasan hukum yang mengatur hak dan kewajiban terkait aset atau properti yang dijadikan jaminan dalam konteks transaksi kredit.

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan, agunan diartikan sebagai suatu barang yang dijadikan jaminan, sedangkan agunan sendiri berarti tanggung jawab atas pinjaman yang diterima. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT)

mengatur bahwa hak tanggungan dalam pengertian Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 didasarkan pada asas-asas berikut atau berkaitan dengan pokok-pokok yaitu kepentingan jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah, peraturan prinsip-prinsip pertanian, barang-barang lainnya yang merupakan bagian integral dari suatu harta dan yang digunakan untuk melunasi utang-utang tertentu dan yang memberikan status istimewa kepada seorang kreditor atas kreditor-kreditor lainnya.⁵⁶

Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Dalam konteks perkembangan dan kebutuhan masyarakat, Undang-Undang Hak Tanggungan memungkinkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada tanah juga dapat mencakup benda-benda tertentu, selama benda-benda tersebut terkait secara integral dengan tanah yang bersangkutan dan diakui sebagai jaminan dengan tegas dalam akta pemberian hak tanggungan. Aspek penting dalam proses pembebanan Hak Tanggungan adalah terkait dengan pendaftarannya, yang

⁵⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

diwajibkan sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan, "Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan."

Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan Hak Tanggungan dilakukan melalui pelaksanaan "janji untuk memberikan Hak Tanggungan". Pemberian Hak Tanggungan, pada dasarnya, terjadi saat melakukan tindakan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian, Hak Tanggungan dianggap telah diberikan meskipun belum lahir, dan ketika suatu APHT telah dibuat dan ditandatangani, kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan muncul. Tindakan pemberian Hak Tanggungan terdokumentasikan dalam APHT yang terkait, dan pendaftaran Hak Tanggungan tercermin dalam pendaftaran APHT tersebut.

2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Unsur-unsur dalam pengertian hak tanggungan adalah hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah merujuk pada hak penguasaan khusus yang dapat diberikan kepada kreditur. Hak ini memberikan wewenang kepada kreditur untuk menjual lelang tanah yang secara khusus diidentifikasi sebagai jaminan piutang, dan mengambil sebagian atau seluruh hasilnya untuk melunasi hutang debitur. Hak ini memberikan prioritas yang lebih tinggi (*droit de preference*) daripada kreditur lain, dan meskipun hak atas tanah telah dialihkan kepada pihak

lain (*droit de suite*), kreditur pemegang hak jaminan tetap dapat mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.⁵⁷

Hak atas tanah mencakup benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Meskipun hak tanggungan pada dasarnya dapat dikenakan hanya pada hak atas tanah, namun juga dapat mencakup hak atas tanah beserta benda-benda yang terdapat di atasnya. Hak tanggungan dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang spesifik debitur kepada kreditur. Hak tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Prinsip-prinsip hak tanggungan tersebar di berbagai pasal dan penjelasan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Prinsip-prinsip tersebut antara lain⁵⁸:

1. Memiliki posisi yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT).
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT).
3. Hanya dikenakan pada hak atas tanah yang sudah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT).
4. Dapat dikenakan tidak hanya pada tanah tetapi juga pada benda-benda lain yang terkait dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT).

⁵⁷ H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, *Op cit.*, hlm. 96

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 102-103

5. Dapat dikenakan pada benda lain yang terkait dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, dengan syarat diperjanjikan dengan tegas (Pasal 4 ayat (4) UUHT).
6. Sifat perjanjiannya bersifat tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT).
7. Dapat digunakan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT).
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT).
9. Mengikuti objek dalam kepemilikan siapa pun yang memiliki objek tersebut (Pasal 7 UUHT).
10. Tidak dapat disita oleh pengadilan.
11. Hanya dapat dikenakan pada tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT).
12. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT).
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
14. Dapat dikenakan dengan disertai dengan janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

4. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Objek dari hak tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: ⁵⁹

⁵⁹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, ((Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm, 146.

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merujuk pada hak-hak yang telah diakui dan diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun, selain hak-hak tersebut, Pasal 4 ayat (2) UUHT mengembangkan hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan hutang, melampaui hak-hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

Subyek hak tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT mengatur mengenai subjek hak tanggungan, dan dari ketentuan kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa subjek hukum dalam hak tanggungan adalah pihak yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Dalam suatu perjanjian hak tanggungan, terdapat dua pihak yang terikat, yakni Pemberi Hak Tanggungan (debitur) yang menjamin objek hak tanggungan, dan Pemegang Hak Tanggungan yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.⁶⁰

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggyngan berdasarkan pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa:

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

⁶⁰ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 54.

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
 - b. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
 - c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- 2) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
 - 3) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19.
 - 4) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.⁶¹

⁶¹ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Op.Cit. hlm. 80

