

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Pilihan

Definisi pilihan yang tercantum dalam Kamus Besar Bahasa adalah menentukan (mengambil dan sebagainya) sesuatu yang dianggap sesuai dengan kesukaan (selera dan sebagainya).¹ Dari beberapa hal yang ada akan ditentukan salah satunya yang mana nantinya akan diambil atau hal yang baik dikarenakan menurut si pemilih hal tersebut adalah paling tepat atau sesuai dengan kebutuhan.

Timbulnya berbagai macam jenis jaminan yang ada dalam pemberian kredit membuat individu, perusahaan, dan masyarakat secara keseluruhan tidak dapat menggunakan semua jenis jaminan tersebut sehingga mereka harus membuat pilihan. Pada tahap analisis kredit mengenai jaminan untuk member keyakinan lebih kepada bank dalam pemberian kredit, seorang calon debitur harus menentukan pilihan terbaik dari beberapa alternatif pilihan jaminan yang ada. Tujuan dari pilihan ini adalah agar dapat digunakan secara efisien dan dapat mewujudkan kepuasan yang maksimal bagi pihak bank maupun calon debitur.

¹<https://kbbi.web.id/preferensi> (diakses 15 Oktober 2017)

B. Kajian Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sesuatu peristiwa saat orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan mengenai definisi dari perjanjian yakni:³

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sudikno Mertokusumo memberi batasan bahwa perjanjian itu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴ Batasan terhadap “perjanjian” yang diberikan oleh Sudikno Mertokusumo lebih sesuai dengan kebutuhan praktik hukum, karena di dalamnya telah lebih dijelaskan unsur “hubungan hukum” dan “akibat hukum”.⁵ Sedangkan, menurut Subekti suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁶

Suatu perjanjian akan melahirkan kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak akan prestasi tersebut. Rumusan tersebut akan memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib akan prestasi (debitur)

² H.P Panggabean, **Praktik Standart Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan**, Alumni, Bandung, 2012, hlm 58.

³ Subekti & R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hlm 338.

⁴ Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum**, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm.97

⁵ H.P Panggabean, *loc.cit*

⁶ Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT.Intermasa, Jakarta, 1992, hlm 36.

dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak akan prestasi tersebut (kreditur).

Perjanjian ini merupakan kepentingan pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli tanah, barang, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan menyangkut juga tenaga kerja.⁷

Istilah perjanjian ada kaitannya dengan pengertian perikatan, keduanya merupakan unsur yang saling mengisi untuk terjadinya suatu perjanjian yang mana terjadi antara dua belah pihak atau dapat lebih guna melakukan suatu tindakan atau tidak. Terhadap hubungan pengertian antara perjanjian dan perikatan, Subekti menjelaskan bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa konkret yang dapat dilihat dalam suatu kontrak.⁸

Apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian, maka akan mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang di dalam KUHPerdara Pasal 1138 ayat (1) yakni:

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

⁷ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1986, hlm 93.

⁸ H.P Panggabean, *op.cit*, hlm 59

2. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:⁹

Dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:¹⁰

a. Unsur *esensialia*.

Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsure mutlak, sehingga tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada, contohnya dalam perjanjian riil maka syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsure esensialia.

b. Unsur *naturalia*.

Adalah unsur perjanjian yang diatur oleh Undang-Undang tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan, misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *accidentalialia*.

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dan Undang-Undang tidak mengatur mengenai hal tersebut.

3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.

Perjanjian merupakan hubungan hukum yang terjadi antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melaksanakan hak tertentu yang telah diperjanjikan sebelumnya. Suatu perjanjian agar dapat dikatakan sah harus

⁹ J.Satrio, **Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian**, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 5.

¹⁰ J.Satrio, **Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian**, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 5.

memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Berdasarkan ketentuan yang disyaratkan di dalam KUHPer khususnya Pasal 1320 menyatakan untuk sahnya perjanjian harus dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu:¹¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut selanjutnya digolongkan menjadi dua unsur pokok yang menyangkut pihak (subjek) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) dan dua unsur pokok lainnya yang menyangkut objek perjanjian (unsur objektif). Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan antara kedua belah pihak yang berjanji dan kecakapan pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif mencakup adanya keberadaan objek tertentu yang diperjanjikan dan objek tersebut haruslah sesuatu yang halal dan diperkenankan menurut hukum. Dalam hal tidak terpenuhinya salah satu dari keempat unsur tersebut akan menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut dapat batal, baik dalam bentuk dapat dibatalkan apabila syarat subjektif tidak dapat dipenuhi maupun batal demi hukum apabila syarat objektif tidak dapat dipenuhi.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas perjanjian dapat diuraikan sebagai rangkaian prinsip atau norma atau patokan dasar yang disyaratkan dalam Kitab Undang-Undang

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *loc.cit* hlm 339.

Hukum Perdata yang mana berguna untuk dipedomani dalam mengatasi berbagai kesulitan dalam pelaksanaan suatu perikatan.

Dalam hal ini mengandung 3 (tiga) asas perjanjian yang paling menonjol yaitu:

a. Asas Konsensualisme.

Asas Konsensualisme artinya bahwa terjadi suatu persesuaian kehendak yang berhubungan langsung dengan adanya suatu perjanjian.

Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai pokok perikatan. Keberadaan asas ini dalam proses pembuatan perjanjian merupakan langkah untuk menciptakan perjanjian yang bersifat timbal balik, dengan mengurangi kesempatan adanya dominasi peranan salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.¹²

b. Asas *Pacta Sunt Servanda*.

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas kepastian hukum, dengan adanya kepastian hukum tersebut para pihak yang telah memperjanjikan sesuatu maka akan mendapatkan jaminan, yaitu hal-hal yang telah diperjanjikan oleh para pihak akan dijamin pelaksanaannya.¹³ Istilah “*Pacta Sunt Servanda*” adalah suatu perjanjian yang mana telah dibuat dengan sah oleh kedua belah pihak, mengikat para pihak secara penuh sesuai dengan isi perjanjian. Mengikat secara penuh artinya kekuatannya sama dengan undang-undang, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan

¹²Munir Fuady, **Perbandingan Hukum Perdata**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 32

¹³ Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm 77

dalam perjanjian, maka oleh hukum dikenakan ganti rugi atau dipaksa keberlakuannya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian karena asas ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas. Keberadaan asas ini bertujuan untuk menciptakan perjanjian yang bersifat timbal balik, dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka perjanjian akan seimbang terhadap pihak yang melakukan perjanjian.¹⁴ Menurut Salim H.S. bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁵

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

C. Kajian Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi *credere* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya.¹⁶ Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, orang atau badan usaha tersebut telah

¹⁴ Munir Fuady, **Perbandingan Hukum Perdata**, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 32

¹⁵ Salim H.S, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm 158

¹⁶ Johannes Ibrahim, **Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank**, CV.Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm 7

mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit.¹⁷ Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditor (yang memberi kredit, lazimnya bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitor (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.¹⁸

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan istilah kredit disebutkan pada pasal 1 angka 11 yakni:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”¹⁹

Selain itu pengertian kredit seperti tersebut diatas, dalam Pasal 1 angka 12 mengatur mengenai definisi dari pembiayaan, yang mana menyebutkan bahwa

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”²⁰

Pada lazimnya dalam suatu perjanjian pinjam-meminjam uang, akan menekankan pada kewajiban nasabah peminjam untuk memenuhi pelunasan hutangnya atau mengembalikan pinjamannya dengan cara mengangsur atau mencicil utang pokoknya, yang mana akan disertakan

¹⁷ H.R Daeng Naja, **Hukum Kredit dan Bank Garansi**, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 123

¹⁸ Rachmadi Usman, **Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia**, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 236

¹⁹ Sentosa Sembiring, **Himpunan Lengkap Undang-Undang Tentang Perbankan**, *op.cit*, hlm 61.

²⁰ *Ibid.*

uang tambahan berupa bunga atau pembagian hasil keuntungan berdasarjangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

2. Unsur-Unsur Kredit.

Unsur-unsur yang terdapat dalam kredit dapat digolongkan menjadi:²¹

- a. Kepercayaan, yaitu: adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan kepada nasabah yang akan melunasi utang tersebut sesuai jangka waktu yang ditentukan.
- b. Waktu, yaitu: terdapat jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya yang telah disepakati sebelumnya antara pihak bank dan nasabah.
- c. Prestasi, yaitu: adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat terpenuhinya kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dengan nasabah.
- d. Risiko, yaitu: risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadi wanprestasi dari nasabah maka dilakukan pengikatan jaminan atau agunan.

3. Fungsi Kredit

Dalam kegiatan perekonomian, peran bank sangat penting sebagai suatu lembaga keuangan yang berperan dalam usaha keuangan yang membantuk pemerintah guna mencapai kemakmuran rakyat. Fungsi kredit

²¹ Johannes Ibrahim, *op.cit*, hlm 92

dalam kegiatan perekonomian dan perdagangan menurut Thomas Suyatno, dkk adalah sebagai berikut:²²

- a. Kredit pada hakekatnya dapat meningkatkan daya guna uang.
- b. Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas keuangan.
- c. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
- d. Kredit dapat meingkatkan daya guna dan peredaran barang.
- e. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

4. Prinsip dalam Pemberian Kredit

Bank dalam melakukan pemberian kredit selalu berpedoman kepada prinsip-prinsip yang telah ditentukan, yaitu: yaitu:

a. Prinsip Kepercayaan

Kredit berarti kepercayaan, maka berasal dari itu setiap pemberian kredit haruslah berdasarkan oleh kepercayaan kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya tersebut. Agar dapat memenuhi prinsip kepercayaan ini kreditur harus melihat apakah debitur dapat memenuhi kriteria-kriteria dalam pemberian kredit.

b. Prinsip Kehati-hatian.

Bank dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada nasabahnya selalu mengutamakan prinsip kehati-hatian, dikarenakan prinsip ini menjadi bentuk nyata dan dasar dari prinsip kepercayaan. Selanjutnya guna memenuhi prinsip kehati-hatian tersebut pihak bank juga mementingkan pengawasan dari pihak luar dan dari pihak dalam bank itu sendiri.

²²Thomas Suyatno dkk, **Dasar-dasar perkreditan**, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007, hlm 16

Adanya barang jaminan dalam pemberian kredit sebenarnya mempunyai tujuan agar pemberian kredit dapat diberikan secara hati-hati, sehingga ada jaminan bahwa kredit yang bersangkutan akan dibayar kembali oleh debitur. Dalam hal ini, menurut Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan, maka bank wajib mempunyai keyakinan bahwa debitur dapat melunasi kreditnya.²³

c. Prinsip 6C.

1. *Character* (Kepribadian).

Kepribadian atau watak calon debitur menjadi salah satu unsur yang harus diperhatikan bank sebelum pemberian kredit. Hal ini dikarenakan kepribadian yang buruk akan menimbulkan perilaku yang buruk pula termasuk tidak mau membayar utang.

2. *Capacity* (Kemampuan).

Kemampuan ekonomi dari seorang calon debitur juga harus dijadikan acuan dalam pemberian kredit sehingga dapat diprediksi kemampuan untuk melunasi utangnya. Apabila kemampuan ekonomi calon debitur lemah maka tidak layak untuk diberikan kredit dengan skala besar, begitu juga sebaliknya.

3. *Capital* (Modal).

Permodalan menjadi hal yang harus diperhatikan oleh kreditur diakibatkan dengan permodalan dan kemampuan keuangan calon debitur dapat diketahui tingkat kemampuan bayarnya dan hal ini

²³ Sentosa Sembiring, **Himpunan Lengkap Undang-Undang Tentang Perbankan**, *op.cit*, hlm 65.

berhubungan langsung dengan kesanggupan calon debitur guna mengantisipasi tidak mampuan bayar debitur dikemudian hari.

4. *Conditions of Economy* (Kondisi Ekonomi).

Kondisi ekonomi disini menjadi faktor penting untuk dianalisis sebelum pemberian kredit guna meminimalisir risiko yang mungkin terjadi diakibatkan oleh kondisi ekonomi yang memburuk.

5. *Collateral* (Jaminan).

Jaminan digunakan untuk memberi keyakinan lebih bagi kreditur guna mendapat persetujuan pemberian kredit. Kreditur harus memperhatikan jaminan dikarenakan jaminan digunakan sebagai sarana pengaman apabila terjadi risiko misalnya kredit bermasalah. Jaminan ini diharapkan dapat melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya.

6. *Cash Flow* (Arus Kas)

Ilustrasi atau gambaran mengenai sejumlah uang kas yang masuk dan keluar yang diakibatkan oleh aktifitas usaha atau perusahaan, dimana terdapat saldo setiap perodenya.

5. Jenis-Jenis Kredit

Secara umum terdapat 2 jenis kredit yang diberikan oleh bank yaitu kredit yang ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan dari segi jangka waktunya.

Jenis kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa:

a. Kredit Konsumtif

Yaitu suatu kredit yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur.²⁴

b. Kredit Produktif, yang terdiri dari:²⁵

1. Kredit Investasi

Yaitu kredit yang diperuntukan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama seperti tanah, mesin, dan sebagainya. Kredit investasi sering juga digolongkan sebagai kredit bantuan proyek.

2. Kredit modal kerja

Yaitu kredit yang diberikan untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha guna memenuhi pembiayaan pembelian modal lancar habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, produksi, dan sebagainya.

3. Kredit Liquidasi

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan liquidasi.

Jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktu penggunaannya dapat berupa:²⁶

- a. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun.

²⁴ Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Jakarta, Kencana, 2005, hlm 61

²⁵ H.R Daeng Naja, *op.cit*, hlm 125

²⁶ *Ibid*

- b. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun.
- c. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

D. Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang berasal dari pinjam meminjam uang dengan persetujuan antara pihak-pihak dalam perjanjian yaitu bank selaku kreditur dengan pihak peminjam selaku debitur yang mana pembayaran atau pelunasannya dilakukan dalam waktu tertentu berupa pokok pinjaman dan imbalan berupa bunga.²⁷ Pada dasarnya, perjanjian kredit dapat disebut juga sebagai perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana diatur dalam Bab XIII KUHPerdara Pasal 1754 yang mengatakan bahwa:

“Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula” Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian kredit bukanlah riil seperti perjanjian pinjam peminjaman uang, yaitu

²⁷ Husni, **Aspek Legal Kredit dan Jaminan pada Bank Perkreditan Rakyat**, Alumni, Bandung, 2017, hlm 95

perjanjian pinjam-mengganti atau pinjam meminjam yang objek perjanjiannya adalah uang.²⁸

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan, sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual yang disertai dengan kesepakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Dasar diadakannya perjanjian kredit adalah filosofi keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit bank pada nasabahnya. Adapun filosofi tersebut adalah perjanjian kredit tersebut berfungsi sebagai alat bukti dan sebagaimana diketahui bahwa surat-surat perjanjian yang ditanda tangani adalah suatu akta.²⁹ Akta adalah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk dijadikan bukti yang cukup tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani kedua belah pihak yang membuatnya.

b. Bentuk Perjanjian Kredit:³⁰

1. Dibawah tangan.

Perjanjian kredit yang mana dibuat dengan Akta dibawah tangan, mempunyai kekuatan hukum pembuktian apabila tanda tangan yang ada dalam akta diakui dan tidak diingkari oleh debitur. Agar akta dibawah tangan tersebut mempunyai pembuktian yang sempurna dan tidak terbantahkan sebagiknya akta perjanjian kredit tersebut dilegalisir oleh notaris.

²⁸ M. Bahsan, *op.cit*, hlm 70

²⁹ H.R Daeng Naja, *op.cit*, hlm 182

³⁰ Husni, *op.cit*, hlm. 96-97

2. Perjanjian dalam bentuk notariil

Perjanjian kredit yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang mana akta ini berlaku sebagai akta autentik, artinya dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan atas tanda tangan dari para pihak.

c. Sifat Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang lahir dari perjanjian antara pihak pemberi kredit atau kreditur dengan penerima kredit atau debitur. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensuil, dimana merupakan perjanjian yang lahir karena adanya kesepakatan para pihak, dalam artian bahwa perjanjian kredit tersebut baru ada apabila telah diperjanjikan sebelumnya oleh pihak bank dengan debitur. Selain itu perjanjian kredit bersifat riil, yang mana perjanjian ini baru terjadi setelah adanya penyerahan uang atau benda. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sifat dari perjanjian kredit adalah konsensuil dan riil, maksudnya bahwa perjanjian kreditnya bersifat konsensuil, lalu penyerahan uangnya bersifat riil.

d. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit:³¹

1. Perjanjian Kredit Bilateral

Yaitu perjanjian yang dibuat oleh antara dua pihak yaitu kreditur (bank) dan debitur. Pihak kreditur memberikan sejumlah

³¹*Ibid*, hlm 100

hutang/pinjaman/kredit kepada debitur dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam perjanjian kredit.

2. Perjanjian Sindikasi

Yaitu perjanjian yang dibuat oleh lebih dari satu kredit yang biasanya terdiri atas bank-bank dan/atau lembaga-lembaga keuangan lainnya untuk memberikan fasilitas kredit kepada seorang debitur. Dalam kredit sindikasi, dana dari semua kreditur dikumpulkan dan digunakan untuk membiayai kebutuhan debitur dengan syarat dan ketentuan yang berlaku bagi semua kreditur.

E. Kajian Umum Tentang Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.³² Berdasarkan Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian atau dikenal juga dengan prudential banking merupakan suatu prinsip yang penting dalam praktik dunia perbankan sehingga wajib diterapkan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Istilah *prudents* sangat terkait dengan pengawasan dan manajemen bank, baik oleh bank itu sendiri maupun oleh pihak luar. Pengertian prinsip kehati-hatian dalam UU Perbankan baik dalam ketentuan maupun penjelasannya

³² Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm 18

tidak dijelaskan secara pasti, melainkan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja. Tujuan dari penerapan prinsip kehati-hatian ini adalah untuk menjaga keamanan, kesehatan, dan kestabilan dalam sistem perbankan.

F. Kajian Umum Tentang Jaminan dalam Perjanjian Kredit

Bank dalam rangka menyalurkan kredit akan mensyaratkan adanya jaminan atau agunan untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut kepada calon debitur yang mengajukannya. Hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah dari debitur, sehingga jaminan kredit tersebut berfungsi sebagai sumber dana untuk melunasi kredit pokok dan tunggakan bunganya.

Pengertian jaminan kredit yaitu merupakan suatu bentuk tanggungan atas pelaksanaan suatu prestasi yang mana berupa pengembalian kredit berdasarkan perjanjian kredit sebelumnya. Sehingga perjanjian pengikatan jaminan disini bersifat *accessoir* yang berarti perjanjian yang keberadaannya timbul karena adanya perjanjian pokok, perjanjian pokok disini yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara pihak kreditur dengan pihak debitur. Jaminan dalam suatu pemberian kredit disini berperan guna mengurangi resiko yang mungkin timbul dengan tidak terpenuhinya kredit yang telah diberikan.

Jaminan yang baik hendaknya mempertimbangkan 2 (dua) faktor yang harus diperhatikan, yaitu:

1. *Secured*, artinya jaminan kredit mengikat secara yuridis formal yang mana apabila kedepannya nasabah atau debitur tersebut tidak melaksanakan janjinya maka bank atau kreditur memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan eksekusi dari jaminan tersebut.

2. *Marketable*, artinya apabila suatu jaminan hendak dilaksanakan eksekusi, maka jaminan tersebut dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh utang atau kewajiban debitur tersebut.

a. Asas-Asas Umum Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literature tentang jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan sebagai berikut :

1. Asas Publisitas artinya bahwa setiap pembebanan jaminan dilakukan secara terbuka dan tegas, tidak dilakukan secara diam-diam dan tersembunyi, menurut asas publisitas ini setiap pembebanan jaminan wajib didaftarkan ditempat dimana undang-undang telah menunjuk tempat pendaftaran tersebut.³³

Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran Fidusia pada kantor pendaftaran fidusia pada kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama yaitu syahbadar. Pendaftaran dengan asas publisitas ini dimaksudkan agar mempunyai pengaruh/efek terhadap pihak ketiga, agar pihak ketiga terikat dengan pendaftaran tersebut. Artinya pihak ketiga tidak dapat lagi mengemukakan alasan itikad baik, untuk mengelak dari kelalaiannya untuk mengontrol daftar yang bersangkutan sebelum melakukan transaksi yang menyangkut benda terdaftar.

³³ D.Y Witanto, **Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen**, CV.Mandar Maju, Bandung, 2015, hlm 117

Semua jaminan kebendaan wajib untuk didaftarkan kecuali Jaminan Gadai, karena dalam Gadai benda jaminannya secara langsung diserahkan kepada pihak kreditor, sehingga asas publisitas pada Jaminan Gadai dilakukan dengan cara menyerahkan bendanya.

2. Asas Spesialitas artinya bahwa hak tanggungan, hak fidusia, hak hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
 3. Asas tidak dapat dibagi-bagi artinya asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
 4. Asas *Inbezittstelling* artinya barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
 5. Asas horizontal artinya bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan, hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.³⁴
- b. Klasifikasi Hukum Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dapat digolongkan menjadi beberapa macam yaitu:

1. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan Jaminan yang lahir karena Perjanjian.

³⁴ Salim HS, *op.cit*, hlm 9

2. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang.

Merupakan jaminan yang adanya ditunjuk oleh tanpa adanya perjanjian dari para pihak.³⁵ Perjanjian jaminan yang lahir karena undang-undang ini menimbulkan jaminan umum artinya semua harta benda debitur menjadi jaminan bagi seluruh utang debitur dan berlaku untuk semua kreditur.

3. Jaminan yang lahir karena perjanjian

Merupakan jaminan yang ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur. Jaminan yang lahir karena perjanjian dapat berupa hak tanggungan, hak gadai, jaminan fidusia dan jaminan penanggungan.³⁶

4. Jaminan Pokok dan Jaminan Tambahan.

a. Jaminan Pokok

“Kredit” sesuai dengan namanya, diberikan oleh kreditur kepada debitur atas dasar kepercayaan. Dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa kepercayaan tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya.³⁷

b. Jaminan Tambahan

Jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual seperti hak tanggungan, gadai, hipotek, fidusia, dan sebagainya.

5. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Benda jaminan ditinjau berdasarkan tempat pengaturannya yaitu:

³⁵Sri Soedewi Masjchoen, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm 43

³⁶*Ibid*, hlm 44

³⁷ Salim, H.S, *loc. cit*

a. Jaminan Umum

Merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dan kreditur lainnya, sehingga semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur lainnya.³⁸ Jaminan umum adalah jaminan-jaminan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdota.³⁹

b. Jaminan Khusus

Merupakan jaminan yang timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan.⁴⁰

6. Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan.

a. Jaminan Perorangan

Adalah hak jaminan yang timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan ini merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dengan perjanjian.⁴¹

Jaminan perseorangan, meliputi :

³⁸ H.R Daeng Naja, *op.cit*, hlm 207

³⁹ “Segala kebendaan si berhutang , baik ang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada di kemudian hari , menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen, *op.cit*, hlm 46

⁴¹ H.R Daeng Naja, *op.cit*, hlm 210

a. *Personal Guarantee*

b. *Corporate Guarantee*

b. Jaminan Kebendaan

Merupakan jaminan yang memiliki hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji.⁴² Jaminan ini memiliki berbagai kelebihan antara lain sifatnya yang absolute, memiliki *droit de suite*, *droit de preference* dan asas-asas yang terkandung padanya seperti asas spesialitas dan publisitas memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut/kreditur sehingga dalam praktik lebih disukai dibanding dengan jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului di atas benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan. Adapun jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanyalah dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan orang yang bersangkutan.⁴³

Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan mengemukakan pengertian jaminan materiil dan jaminan kebendaan, bahwa jaminan materiil adalah jaminan berupa hak mutlak atas suatu benda

⁴² H.R Daeng Naja, *op.cit*, hlm 213

⁴³ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm 76

yang memiliki ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya, dan dapat dialihkan.⁴⁴

c. Fidusia sebagai jaminan.

1. Pengertian Fidusia

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 memberikan pengertian Tentang jaminan Fidusia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 UU. Nomor 42 Tahun 1999:⁴⁵

“Jaminan fidusia merupakan hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”

2. Sifat jaminan fidusia

Perjanjian fidusia merupakan perjanjian penyertaan (*accessoir*), artinya lahirnya jaminan fidusia terjadi karena didahului adanya perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok. Dengan kata lain, perjanjian fidusia bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Sebagai suatu perjanjian *accessoir*, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut:⁴⁶

a. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok;

⁴⁴Sri Soedewi Masjchoen Soefwan, *op.cit*, hlm 46

⁴⁵ Undang-Undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

⁴⁶ Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2016,

- b. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- c. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

Selain sifat dari jaminan fidusia yang telah disebutkan diatas, jaminan fidusia memiliki sifat lain yaitu:⁴⁷

- a. Perjanjian Fidusia merupakan perjanjian obligator.

Perjanjian fidusia bersifat *obligator* , berarti hak yang penerima fidusia merupakan hak milik yang sepenuhnya, meskipun hak tersebut dibatasi oleh hal-hal yang ditetapkan bersama dalam perjanjian.

- b. Sifat *Droit de Suite* dari Fidusia: Fidusia sebagai Hak

Kebendaan Jaminan fidusia mengikuti bendanya yang menjadi objek jaminan fidusia kemanapun dan kepada siapapun benda tersebut berada.

- c. Sifat *Droit de Preference* : Fidusia memberikan kedudukan diutamakan. Sifat mendahului disini maksudnya bahwa hak penerima jaminan fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

⁴⁷*Ibid*, hlm 162-172

3. Objek Jaminan Fidusia.

Objek jaminan fidusia disini berupa benda apapun yang dimiliki dan dapat dialihkan hak kepemilikannya. Benda tersebut dapat berupa benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat benda tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan.

4. Pengalihan Jaminan Fidusia.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Jaminan Fidusia menjelaskan bahwa pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan jaminan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru. Peralihan tersebut didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

5. Hapusnya Jaminan Fidusia.

Hapusnya jaminan fidusia disini berarti bahwa sudah tidak berlakunya lagi jaminan fidusia tersebut. Pasal 25 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa hapusnya jaminan fidusia karena:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia akibat pelunasan utang tersebut dan musnahnya benda yang menjadi objek fidusia.
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia.

6. Eksekusi jaminan fidusia

Eksekusi jaminan fidusia dilakukan dalam hal kreditur telah melakukan cidera janji dalam memenuhi janjinya sebagaimana diperjanjikan pada perjanjian pokok. Bilamana terjadi kondisi seperti itu kreditur akan melakukan upaya terakhir berupa eksekusi objek jaminan guna mengambil penulasan terhadap sisa uang debitur.⁴⁸ Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.⁴⁹

Ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia yang mana berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi objek yang menjadi jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:⁵⁰

- a. Eksekusi berdasarkan *grosse* Sertifikat Jaminan Fidusia atau title eksekutorial (*secara fiat eksekusi*) yang terdapat dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, yang dilakukan oleh penerima fidusia;
- b. Eksekusi berdasarkan pelaksanaan parate eksekusi melalui pelelangan umum oleh penerima fidusia;
- c. Eksekusi secara penjualan dibawah tangan oleh kreditur pemberi fidusia sendiri;

⁴⁸ Husin, **Aspek Legal Kredit dan Jaminan pada Bank Perkreditan Rakyat**, Bandung, Alumni, 2017, hlm 126.

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm 230

Ketentuan dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak disebutkan cara eksekusi fidusia lewat gugatan biasa, sungguhpun tidak disebutkan tetapi tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan.⁵¹Sebab keberadaan Undang-Undang Fidusia dengan model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara yang umum, tetapi untuk menambahkan ketentuan yang ada dalam hukum acara umum.⁵²

d. Hak Tanggungan sebagai Jaminan.

1. Pengertian Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:⁵³

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Peraturan Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.”

2. Objek dari Hak Tanggungan.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:⁵⁴

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;

⁵¹*Ibid*

⁵²*Ibid*, hlm 231

⁵³Indonesia Legal Center Publishing, **Himpunan Peraturan Fidusia & Hak Tanggungan** UU Nomor 4 Tahun 1996(Lembaran Negara Republik Indoensia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632), CV Karya Gemilang, Jakarta, 2010, hlm 49.

⁵⁴Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm 354

c. Hak Guna Bangunan;

Hak-hak atas tanah yang kemudian di tunjuk sendiri oleh UU Hak Tanggungan sebagaimana dirinci Pasal 4 ayat (1) yaitu:⁵⁵

- a. Hak Pakai Atas Tanah Negara (HPATN), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- b. Hak Pakai Atas Tanah Milik (HPATM), yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah;
- c. Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- d. Hak Atas Satuan Rumah Susun;

3. Asas Hak Tanggungan.

Asas hak tanggungan memiliki kesamaan dengan asas jaminan fidusia yang mana pada prinsipnya hak tanggungan memiliki kedudukan yang lebih diutamakan bagi pemegang jaminan hak tanggungan dari pada kreditur lainnya, selalu mengikuti objek yang menjadi jaminan, memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* dalam pemndaftaraannya, dan pelaksanaan eksekusi pasti karena berasal dari putusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat yang diberikan oleh hakim.

⁵⁵*Ibid.*

4. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan.

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana menyatakan mengenai kewajiban pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan pada kantor pertanahan.⁵⁶ Hak tanggungan lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, yaitu pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan yaitu setelah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.⁵⁷

Sedangkan berakhirnya Hak Tanggungan tertuang dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan karena beberapa hal:⁵⁸

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 - b. Di lepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan.
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- #### 5. Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah pelaksanaan eksekusinya dapat dilakukan secara mudah dan telah memiliki kepastian apabila terjadi masalah pelunasan kredit di kemudian hari. Dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa:

⁵⁶ Undang-Undang Hak Tanggungan, *op.cit*, hlm 55.

⁵⁷ *Ibid*.

⁵⁸ *Ibid*, hlm 58.

“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang hak tanggungan yaitu dengan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan dengan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.”

Ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi atas benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi objek hak tanggungan yaitu:⁵⁹

1. Berdasarkan parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, yakni apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, yakni objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Selain dari kedua eksekusi objek jaminan hak tanggungan seperti tersebut diatas, terdapat pula eksekusi dibawah tangan yang

⁵⁹Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm 490

diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

G. Kajian Umum Tentang Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah merupakan keadaan dimana debitur tidak dapat melunasi sebagian atau keseluruhan dari utangnya tersebut kepada pihak bank sesuai dengan yang telah diperjanjian dalam perjanjian kredit. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi.⁶⁰

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *nonperforming loan* adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau macet.⁶¹

Penyebab terjadinya kredit bermasalah:

- a. Kelemahan dalam melakukan analisis kredit.

⁶⁰ Hermansyah, *op.cit*, hlm 75

⁶¹ *Ibid*

- b. Kelemahan dalam pengumpulan dokumen kredit.
- c. Kelemahan dalam supervise kredit.
- d. Petugas bank melakukan kecerobohan.
- e. Terjadinya kelemahan dalam pemberian kebijaksanaan kredit.
- f. Kelemahan bidang agunan.
- g. Sumber daya manusia yang lemah karena kurang kurangnya pengetahuan.
- h. Kelemahan dalam teknologi.