

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit Bank

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit Bank

Semua Undang-Undang Perbankan Indonesia tidak memberikan batasan arti tentang perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit terdapat dalam Instruksi Presiden yang ditunjukkan kepada masyarakat Bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank wajib menggunakan “akad perjanjian kredit” (Pedoman Kebijakan di bidang Perkreditan (Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10) tanggal 13 Oktober 1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pem. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 2/643/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966).<sup>32</sup>

Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Perbankan, yaitu:

“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”.

Berdasarkan uraian tersebut dapat penulis simpulkan yang dimaksud dengan kredit adalah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada seseorang untuk digunakan habis dan dikembalikan bersama bunga dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.

---

<sup>32</sup> Mariam D. Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, Ct. III, 1982, hlm. 19

Sedangkan pengertian perjanjian menurut pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak kepada satu orang atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Pihak tersebut dapat terdiri dari orang/individu (person), dan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga dapat berupa suatu badan hukum (recht person).

Maka berdasarkan uraian sebelumnya bahwa yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian antara Bank dengan pihak lain sebagai pinjaman atau berhutang, dimana pihak peminjam atau berhutang memberikan jaminan atau agunan kepada pihak bank atau kreditur dan selain itu bank harus memperhatikan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur dan nasabah debitur harus mengembalikan sejumlah uang yang telah diterimanya dari pihak Bank atau berpiutang beserta bunga yang telah ditetapkan bersama. Perjanjian dimana telah ditetapkan batas waktu pengembalian pinjaman antara bank dan peminjam.

### **2.1.2 Syarat-syarat sahnya perjanjian**

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukannya. Ilmu hukum mengenal 4 (empat) unsur utama yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian yang sah. Dari empat unsur tersebut kemudian diklasifikasikan ke dalam: dua unsur utama mengenai subyek (pihak) yang

melakukan perjanjian (unsur subjektif), dan dua unsur utama lainnya yang berkaitan langsung dengan obyek perjanjian (unsur objektif). Unsur subjektif meliputi adanya kesepakatan yang dibuat secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak yang melaksanakan perjanjian.

Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan objek yang diperjanjikan, dan objek tersebut haruslah sesuatu yang diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke-empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hak tidak terpenuhinya unsur objektif).

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif sahnya perjanjian, digantungkan pada dua macam keadaan:

- 1) Terjadinya kesepakatan secara bebas di antara para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian;
- 2) Adanya kecakapan dari pihak-pihak yang berjanji.

b. Kesepakatan Bebas

Kesepakatan di antara para pihak diatur dalam ketentuan pasal 1321 sampai dengan 1328 KUH Perdata. Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, pada dasarnya kesepakatan bebas dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena tidak adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan.

Kekhilafan sendiri tidak mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian yang telah terjadi, kecuali jika kesalahan tersebut terjadi mengenai hal penting

dari objek (benda) yang menjadi pokok dari persetujuan. Paksaan, yang dilakukan tidak hanya terhadap pihak dalam perjanjian (secara langsung), melainkan juga terhadap "keluarga" dari salah satu pihak dalam perjanjian (secara tidak langsung) oleh lawan pihak dalam perjanjian maupun pihak ketiga yang membawa keuntungan bagi lawan pihak dalam perjanjian, memberikan hak kepada pihak terhadap siapa paksaan tersebut dikenakan secara langsung maupun tidak langsung, untuk meminta pembatalan atas perjanjian yang telah terjadi tersebut.

Suatu ancaman yang dilakukan oleh lawan pihak atau pihak ketiga untuk dan atas nama atau demi kepentingan lawan pihak, yang dikenakan untuk memenuhi suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidaklah dianggap sebagai suatu paksaan yang dapat memberikan hak untuk membatalkan perjanjian yang telah terbentuk tersebut. Termasuk di dalamnya suatu ketakutan yang terjadi karena rasa hormat dan martabat yang dialami oleh salah satu pihak dalam perjanjian, yang tidak disertai dengan ancaman fisik, tidaklah memberikan hak kepada pihak terhadap siapa perasaan takut itu lahir untuk meminta pembatalan perjanjian. Ketentuan pasal 1328 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu penipuan tidaklah boleh dipersangkakan melainkan harus dibuktikan.

Dalam hal yang demikian maka pihak yang "merasa ditipu" harus dapat membuktikan bahwa penipuan yang dilakukan tersebut adalah sedemikian rupa sehinggajika penipuan tersebut tidak ada, pihak yang ditipu tersebut jelas tidak akan mungkin menyetujui terbentuknya perjanjian tersebut.

#### c. Kecakapan Untuk Bertindak

Kecakapan dalam bertindak merupakan syarat subjektif terjadinya perjanjian yang sah di antara para pihak. Kecakapan ini dalam ilmu hukum dapat dibedakan lagi ke dalam:

- 1) Kecakapan yang berkaitan tindakan pribadi perorangan (pasal 1329 sampai dengan pasal 1331 KUH Perdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, kecuali seseorang tersebut masih berada di bawah umur, yang berada di bawah pengampunan dan mereka yang dinyatakan pailit (pasal 1330 KUH Perdata). Ketentuan selanjutnya mengenai kedewasaan dan pengampunan dapat kita lihat dari ketentuan yang berlaku umum dalam Kitab Undang-Undang hukum Perdata, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku, dalam lapangan hukum perorangan, maupun yang lainnya.

- 2) Kecakapan dalam hubungan dengan pemberian kuasa

Dalam hal ini, yang perlu diperhatikan yaitu kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, bukan hanya dari pihak yang memberi kuasa dengan bersama-sama. Adapun untuk perorangan, yaitu berlaku syarat yang ditentukan dalam KUH Perdata dan ketentuan hukum perorangan yang berlaku, sebagaimana berlaku di atas.

- 3) Kecakapan dalam hubungannya dengan sifat perwalian dan perwakilan.

Dalam hal perwalian (dan atau pengampunan), harus diperhatikan tentang kewenangan bertindak yang diberikan oleh hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku secara khusus untuk tiap-tiap tindakan tertentu. Dalam hal perwakilan, maka harus diperhatikan ketentuan yang

diatur dalam Anggaran Dasar dari suatu perkumpulan, perusahaan, perserikatan, persatuan, yayasan, atau badan-badan dan lembaga-lembaga yang diwakilinya, serta tidak lupa juga berbagai aturan hukum yang berlaku bagi perkumpulan, perusahaan, perserikatan, peraturan, yayasan, badanbadan dan lembaga-lembaga tersebut. Permintaan pembatalan atas perjanjian yang dibuat dalam rangka ketidakcakapan salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian hanya diberikan kepada pihak yang dianggap tidak cakap dalam hukum tersebut. Hak untuk meminta pembatalan tersebut tidaklah diberikan kepada lawan pihak dari pihak yang dianggap tidak cakap untuk bertindak dalam hukum. Dengan konsekwensi hukum ini, maka berarti setiap pihak yang akan berhubungan hukum, termasuk untuk membuat kesepakatan atau perjanjian haruslah terlebih dahulu atau berkewajiabn untuk memastikan bahwa lawan pihak terhadap siapa perbuatan hukum atau perjanjian akan disepakati adalah cakap untuk bertindak dalam hukum.

d. Syarat Objektif

Syarat objektif sahnya perjanjian diatur dalam:

1. Pasal 1332 sampai dengan pasal 1334 Kitab Undang-Undang hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu objek dalam perjanjian  
Hal ini adalah konsekwensi logis dari perjanjian itu sendiri. Tanpa adanya suatu objek, yang merupakan tujuan dari para pihak, yang berisikan hak dan kewajiabn dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri “absurb” adanya.
2. Pasal 1335-1337 KUH Perdata yang mengatur tentang kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam tiap perjanjian yang disepakati oleh para

pihak. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perumusan secara negatif, dengan menyatakan bahwa suatu causa dianggap sebagai terlarang, jika causa tersebut dilarang oleh undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat dari waktu ke waktu.

### **2.1.3 Hapus dan batalnya Perjanjian Kredit Bank**

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 KUHPerdata mengenai hapusnya suatu perikatan. Pasal 1381 KUHPerdata memuat ketentuan tentang hapusnya perikatan. Cara-cara mengenai hapusnya perikatan menurut pasal 1381 KUHPerdata yaitu karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang perjumpaan uang atau kompensasi, pencampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, kebatalan/pembatalan, berlakunya syarat batal, dan lewatnya waktu. Pada dasarnya perjanjian bersifat konsensual, namun demikian ada perjanjian-perjanjian tertentu yang mewajibkan dilakukan sesuatu tindakan yang lebih dari hanya sekedar kesepakatan, sebelum pada akhirnya perjanjian tersebut dapat dianggap sah. Secara umum, ilmu hukum membedakan perjanjian ke dalam perjanjian formil, perjanjian konsensual, dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah bentuk perjanjian yang paling sederhana, karena hanya mensyaratkan adanya kesepakatan antara mereka yang membuatnya. Perjanjian konsensual ini, adalah

perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang harus memenuhi persyaratan:

- a. terdapat kata sepakat di antara mereka yang berjanji;
- b. mereka yang berjanji tersebut haruslah cakap menurut hukum;
- c. terdapat objek yang diperjanjikan;
- d. objek yang diperjanjikan tersebut adalah sesuatu yang diperbolehkan oleh hukum (merupakan causa yang halal).

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dianggap sah. Disamping keempat syarat tersebut, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, Undang-undang mensyaratkan pula dipenuhinya suatu perbuatan tertentu agar perjanjian itu dapat membawa akibat hukum (pada perjanjian riil); ataupun harus dipenuhinya suatu formalitas tertentu agar perjanjian yang dibuat itu sah adanya (pada perjanjian formil). Ini berarti perjanjian riil dan perjanjian formil adalah pengecualian dari berlakunya perjanjian konsensual. Seperti telah diuraikan di atas, keabsahan dari tiap perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya atau tidaknya syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Jika suatu perjanjian tidak sah maka berarti perjanjian itu terancam batal.

Hal ini mengakibatkan nulitas atau kebatalan menjadi perlu untuk diketahui oleh tiap pihak yang mengadakan perjanjian. Oleh karena masing-masing perjanjian memiliki karakteristik dan cirinya sendiri-sendiri, maka nulitas atau kebatalan dari suatu perjanjian secara otomatis juga memiliki karakteristik dan cirinya sendiri-sendiri. Dengan demikian, sampai seberapa jauh suatu nulitas atau kebatalan dapat dianggap ada pada suatu perjanjian hanya dapat ditentukan

oleh sifat dari perjanjian itu sendiri. Namun ini tidaklah berarti kita tidak dapat menarik suatu garis umum mengenai hal ini.

a. Macam-macam Kebatalan

Dengan berdasarkan pada alasan kebatalannya, nulitas dibedakan dalam perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi hukum, sedangkan berdasarkan sifat kebatalannya, nulitas dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak.

b. Perjanjian yang Dapat Dibatalkan

Undang-undang memberikan kemungkinan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan, jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan kepentingan individu tertentu. Individu ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang jika dengan dilaksanakannya perjanjian tersebut (akan) menderita kerugian dapat mengajukan pembatalan atas perjanjian tersebut baik sebelum perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah perjanjian tersebut dilaksanakan. Bagi keadaan yang terakhir ini, pasal 1451 dan pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orang dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat.

c. Pembatalan Perjanjian oleh Salah Satu Pihak dalam Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan alasan tertentu kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat olehnya. Alasan-alasan tersebut biasa dikenal dalam Ilmu Hukum

sebagai alasan subjektif. Disebut dengan subjektif, karena berhubungan dengan diri dari subjek yang menerbitkan perikatan tersebut. Pembatalan perjanjian tersebut dapat dimintakan jika:

1. Telah terjadi kesepakatan secara palsu dalam suatu perjanjian; karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian tersebut dibuat (pasal 1321 sampai dengan pasal 1328 KUH Perdata);
2. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum (pasal 1330 sampai dengan pasal 1331 KUH Perdata)

Dalam hal terjadi kesepakatan secara palsu, maka pihak yang khilaf, dipaksa, atau ditipu tersebut, berhak untuk mengajukan pembatalan perjanjian pada saat ia tahu terjadinya kekhilafan, paksaan, atau penipuan tersebut. Sedangkan untuk hal yang kedua, pihak yang tidak cakap, dan atau wakilnya yang sah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian (pasal 1446 sampai dengan pasal 1450 KUH Perdata).

d. Pembatalan perjanjian Oleh Pihak Ketiga di Luar Perjanjian

Kitab Undang-undang hukum perdata tidak memberikan rumusan yang umum dalam suatu pasal untuk melakukan penuntutan pembatalan atas perikatan atau perjanjian yang dibuat oleh suatu pihak tertentu, melainkan tersebar pada masing-masing jenis perjanjian. Actio Pauliana, yang diatur dalam pasal 1341 ayat (1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, merupakan suatu contoh yang paling sering dikemukakan sehubungan dengan ketentuan tersebut, yang memberikan hak (pada kreditor) untuk meminta pembatalan atas setiap perbuatan atau perjanjian yang dilakukan debitor yang

tidak diwajibkan, yang sebagai akibat dari pelaksanaan pembuatan atau perjanjian tersebut. Actio Pauliana ini sering kali juga dijadikan contoh dari “pengecualian” berlakunya asas personalia dalam hukum Perjanjian, sebagaimana telah kita uraikan dalam pembahasan di atas.

Dikatakan sebagai pengecualian, oleh karena pada dasarnya Actio Pauliana ini memberikan hak dan kewenangan pada pihak ketiga di luar perjanjian untuk meminta pembatalan atas perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak dalam perjanjian, yang berarti suatu “campur tangan” terhadap kebebasan berkontrak dari para pihak dalam perjanjian. Actio Pauliana ini hanya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga, jika memang ternyata bahwa perjanjian dan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian atau perbuatan hukum tersebut ternyata telah merugikan kepentingannya, khususnya yang berhubungan dengan pemenuhan atau pelaksanaan kewajiban salah satu pihak dalam perjanjian atau perbuatan hukum tersebut kepada dirinya.

#### **2.1.4 Perjanjian yang batal demi hukum**

Suatu perjanjian bisa batal demi hukum, apabila terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif dari sahnya suatu perikatan. Keharusan akan adanya objek dalam perjanjian, dirumuskan dalam pasal 1332 sampai dengan 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; yang diikuti dengan pasal 1335 sampai dengan pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai rumusan causa yang halal, yaitu causa yang diperbolehkan oleh hukum.

## **2.2 Tinjauan Umum Hak Tanggungan**

### **2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan mengenai arti Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan yaitu:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

“Hak Tanggungan adalah Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor 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 debiturkepadanya”.

### **2.2.2 Objek Hak Tanggungan**

Agar bisa dibebani hak jaminan atas tanah , benda hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. dapat dinilai dengan uang;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;

4. memerlukan penunjukan oleh uu.<sup>33</sup>

Menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>34</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara

---

<sup>33</sup> Patrik, Purwahid. *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*. Fakultas Hukum UNDIP. Semarang.hlm. 56

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 56-57

yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

### **2.2.3 Subyek Hak Tanggungan**

Dalam perjanjian pembebenanan hak jaminan atas tanah dengan hak tanggungan, ada (2) dua pihak yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan pihak yang menerima hak tanggungan tersebut.

#### **1. Pemberi Hak Tanggungan**

Pemberi hak tanggungan ialah pemilik persil yang sudah sepakat untuk dibebani hak tanggungan dengan jumlah uang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.

Dalam Pasal 8 ayat (1) UU No 4 Tahun 1996 menentukan bahwa pemberi hak tanggungan ialah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud di atas harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Dalam hal pemberi hak tanggungan adalah suatu perseroan terbatas, pelaksanaannya harus tetap mengacu kepada ketentuan UU No 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Menurut ketentuan Pasal 88 ayat (1) UU tersebut, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan hutang seluruh atas sebagian besar kekayaan perseroan. Kemudian dalam Pasal 88 ayat (4) UU tersebut, bahwa untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau menjadikan

jaminan hutang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan itu diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak perbuatan hukum itu dilakukan.<sup>35</sup>

## 2. Pemegang Hak Tanggungan

Selain pihak yang memberi hak tanggungan, maka sudah pasti ada pihak yang akan menerima hak tanggungan tersebut, biasanya disebut pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 9 UUHT, pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberi uang, baik orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.<sup>36</sup>

### 2.2.4 Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sifatnya adalah aksesoir pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, prosesnya yaitu didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitor dan kreditor, yang merupakan perjanjian pokoknya, seperti perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang mengakibatkan hubungan utang piutang antara kreditor dengan debitor.<sup>37</sup>

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, janji tersebut harus disertakan dan merupakan bagian yang tidak boleh dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

---

<sup>35</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm.56.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 58

<sup>37</sup> Arie S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Cetakan Kedua, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, hlm. 220

Tahap pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan dalam Pasal 10 Ayat (2) UUHT, pemberian hak tanggungan dilaksanakan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.

---

<sup>38</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, hlm.54.

Pendaftaran Akta Pemeberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menegaskan pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:<sup>40</sup>

1. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan setempat dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan serta dicatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

---

<sup>39</sup> Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm.169.

<sup>40</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm.144-145.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.<sup>41</sup>

Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT.

## **2.3 Tinjauan Umum Tentang Kuasa**

### **2.3.1 Pengertian Kuasa**

Dalam bidang hukum dari masa hukum Romawi di anut suatu asas, bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum oleh seorang subjek hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti bahwa, seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikat dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya itu. Dengan demikian jika seseorang berkeinginan untuk mendapat suatu hak, maka dia sendiri yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain.

---

<sup>41</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, Hlm.155-195.

Sejalan dengan perkembangan taraf kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, lambat laun hukum Romawi melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu di dalam masyarakat mulai di kenal lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.<sup>42</sup>

Kalaupun di atas dikatakan bahwa di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu-lintas hukum adalah lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke tegenwoordiging*) Pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena ia dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain. Baru sesudah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya perbuatan hukum itu sendiri. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas, bahwa pada perwakilan tidak langsung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan intern antara yang diwakili dan yang mewakili.

Juga dalam hukum Perancis pada mulanya hanya dikenal lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena

---

<sup>42</sup> G.H.S.L. Tobing, *Lembaga Kuasa*, Makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal 29-31 Mei 1988, tanpa halaman

tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun “*volmacht*” yang semuanya itu diteremahkan dalam bahwa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “Kuasa”.<sup>43</sup>

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.<sup>44</sup>

Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KIHPerdata merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih, dan Pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu.

Kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggungjawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, IkatanNotaris Indonesia, 1990, hlm. 469.

<sup>44</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang HukumPerdata*, Tarsito, Bandung, 1982, Hlm. 3

<sup>45</sup> *Ibid*, Hlm. 3

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.<sup>46</sup>

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan (definisi) Mengenai “lastgeving”, dimana dikatakan, bahwa “lastgeving” adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (macth) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (een zaak) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.

Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa. Dengan perkataan lain, akibat hukum dari pemberian kekuasaan itu yang timbul dari penyelenggaraan urusan itu menimpa diri pemberi kuasa.

---

<sup>46</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit*, Hlm. 69.

### 2.3.2 Jenis-jenis Pemberian Kuasa

Dalam Pasal 1795 KUHPerdara, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa :

1. Surat Kuasa Umum;
2. Surat Kuasa Khusus.

#### ad. 1. Surat Kuasa Umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan.

Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan.

Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerdara, perlu kiranya mendapat perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan

perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerduta. Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala

kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda.

Walaupun perkataan “umum” dalam Pasal 1793 KUHPerduta mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (*hoogat persoonlijk*), seperti misalnya pembuatan surat wasiat.

#### ad. 2. Surat Kuasa Khusus

Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih; Karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, misal : Untuk mengalihkan hak barang bergerak/tidak bergerak, meletakkan Hipotek, melakukan suatu perdamaian, atau suatu perbuatan yang dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa untuk menyelesaikan/membela suatu perkara dimuka Pengadilan, menurut Pasal 123 H.I.R, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis.<sup>47</sup>

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Di dalam pemberian

---

<sup>47</sup> Djaja. S. Meliala, *Op.Cit.*, Hlm. 4

suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititikberatkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 Rechtsregl Buitongew, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang “dilegalisir” menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43. Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Komar Andasmita, *Op.Cit.*, hlm. 477.

Di samping itu juga terdapat berbagai pasal dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 334 KUHPerdara tentang kuasa untuk mewakili seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya Pasal 1683 KUHPerdara tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik, Pasal 1925 KUHPerdara tentang kuasa untuk memberikan pengakuan dimuka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

### **2.3.3 Bentuk Pemberian Kuasa**

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdara, ditentukan sebagai berikut :

1. Akta otentik
2. Akta di bawah tangan
3. Surat biasa
4. Secara lisan
5. diam-diam.<sup>49</sup>

Dalam hal tertentu, pihak-pihak dalam "pemberian kuasa", terikat pada syarat-syarat formil, dalam hal :

1. Surat kuasa yang harus otentik :
  - a. Kuasa perkawinan (Pasal 79 KUHPerdara) Tetapi setelah berlakunya Undang-undang Perkawinan, UU No. 1/1974, tidak diatur secara tegas,

---

<sup>49</sup> Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta 2007, hlm.52

karena itu dalam praktek masih sering kita jumpai surat kuasa tersebut dibuat secara notariil.

- b. Kuasa menghibahkan (Pasal 1682 KUHPerduta). Sepanjang mengenai tanah, dengan berlakunya UUPA memang sudah dicabut, tetapi dalam hal-hal lain belum dicabut.
2. Surat kuasa yang ditanda tangani dengan cap jempol, tanda tangan tersebut harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, karena capjempol tanpa legalisir dari pejabat yang berwenang, bukan merupakan tanda tangan.
3. Pemberi kuasa diluar negeri, harus dilegalisir oleh Kedutaan Besar kita diluar negeri. Jika dinegri tersebut tidak ada Perwakilan/Kedutaan Besar kita, maka dilegalisir oleh pejabat yang berwenang disana, kemudian ke Departemen Kehakiman dan ke Departemen Luar Negeri Negara yang bersangkutan. (Putusan Mahkamah Agung, tgl. 14 April 1973 No. 208 k/Sip/1973).
4. Kuasa dengan lisan, diam-diam, dan melalui surat biasa, harus dinyatakan dengan tegas dimuka Pengadilan, jika diberikan kepada seorang Pengacara untuk sesuatu keperluan dimuka persidangan.<sup>50</sup>

#### **2.3.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak**

1. Hak dan kewajiban si pemberi kuasa

Hak-hak pemberi kuasa, diatur dalam Pasal-pasal 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1805 KUHPerduta. Kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Pasal-pasal 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812 KUHPerduta.

---

<sup>50</sup> Djaja. S. Meliala, *Op. Cit*, Hlm 5-6

## 2. Hak dan kewajiban si penerima kuasa

Hak-hak penerima kuasa diatur dalam Pasal-pasal 1807, 1808, 1810, 1811, 1812 KUHPerdara. Kewajiban penerima kuasa, diatur dalam Pasal 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1806 KUHPerdara.

### 2.3.5 Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa

Guse Prayudi menyebutkan bahwa pemberian suatu kuasa akan berakhir apabila :

1. atas kehendak pemberi kuasa;
2. atas permintaan penerima kuasa;
3. persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan;
4. salah satu pihak meninggal dunia;
5. salah satu pihak berada dibawah pengampuan (curatele);
6. salah satu pihak dalam keadaan pailit;
7. karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa;
8. atas keputusan Pengadilan.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Guse Prayudi, *Op. Cit*, HIM 53