

BAB II

KERANGKA TEORI

A. Pengertian Bank

Pengertian bank dirumuskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dimaksud dengan bank adalah:

Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Dalam Pasal 1 angka (5) menyebutkan bahwa bank adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Perbankan yang berlaku.

Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.¹

Menurut Hermansyah,² yang dimaksud dengan bank adalah:Lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan,

¹ Sentosa Sembiring. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju. 2000, hal 1

² Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media. 2008, hal 7

badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.

1. Tujuan dan Fungsi Bank

Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi pada hal-hal ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal non-ekonomis seperti masalah yang menyangkut stabilitas nasional yang mencakup antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial. Secara lengkap mengenai hal ini diatur dalam ketentuan pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi:

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Fungsi perbankan terdapat dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa fungsi perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Ketentuan tersebut mencerminkan bahwa fungsi bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*).

2. Aspek Kesehatan Bank

Suatu lembaga perbankan dikatakan sehat apabila bank tersebut memenuhi kriteria tentang aspek kesehatan bank sebagai tolak ukur keadaan suatu bank yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.6/23/DPNP tanggal 31 Mei 2004, sebagai berikut:

1. Aspek Permodalan

Permodalan perbankan didasarkan pada kewajiban penyediaan modal minimum bank yang didasarkan pada CAR (*Capital Adequacy Ratio*).

2. Aspek Kualitas Aset

Aset yang dimiliki oleh setiap bank harus sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia.

3. Aspek Kualitas Manajemen

Dapat dilihat dari pendidikan dan pengalaman para karyawannya dalam menangani kasus-kasus yang terjadi. Meliputi aspek manajemen permodalan, manajemen aktiva, manajemen umum, manajemen rentabilitas dan manajemen likuiditas.

4. Aspek Likuiditas

Bank tersebut harus dapat membayar semua hutang-hutangnya, terutama simpanan giro dan deposito pada saat ditagih dan dapat pula memenuhi semua permohonan kredit yang layak.

5. Aspek Rentabilitas

Menyangkut kemampuan bank dalam meningkatkan labanya, hal ini dimaksudkan untuk mengukur tingkat efisiensi usaha dan profitabilitas yang dicapai oleh bank yang bersangkutan.

B. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata tentang Perikatan, hal ini karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata). Menurut Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. **Prof. Subekti** memiliki pandangan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut muncullah hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan³.

1. Unsur Perjanjian

Berdasarkan pengertian di atas, unsur-unsur dari perjanjian adalah:

a. Hubungan hukum

Diantara subjek hukum saling terjadi hubungan hukum yang terjadi secara timbal balik, yaitu pihak pertama dalam dirinya melekat kewajiban dan pada pihak kedua melekat hak.

³ Hasanuddin Rahman. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1996, hal 135

b. Terletak dalam bidang harta kekayaan

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, mengadakan suatu perjanjian untuk mengatur mengenai harta kekayaan pihak-pihak tersebut.

c. Pihak-pihak

Dalam suatu perjanjian minimal terdiri atas 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri.

Prestasi

Perjanjian ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata.⁴

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, namun untuk pengamanan dan kepastian hukum, perjanjian lebih sering dilakukan secara tertulis baik dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan. Suatu perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus memiliki kemauan yang bebas untuk membuat suatu perjanjian dengan pihak lain dan kemauan tersebut dituangkan dalam kata sepakat diantara para pihak mengenai bentuk dan isi pokok dari

⁴ Abdulkadir Muhammad. Hukum Perikatan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1992, hal 92

perjanjian yang dibuatnya. Para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perikatan harus bebas dari paksaan, penipuan, maupun tekanan dari pihak manapun. Apabila kesepakatan terjadi atas paksaan, penipuan, ataupun tekanan, maka perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Para pihak yang membuat suatu perjanjian haruslah orang yang cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Ukuran seseorang dikatakan cakap diatur menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata seseorang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum diantaranya adalah orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan. menurut Pasal 39 ayat (1) Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa: Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- b) Cakap melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Dalam membuat suatu perjanjian, haruslah terdapat suatu hal tertentu yang menjadi objek atau pokok perjanjian dalam hal tersebut harus dapat ditentukan dengan jelas.

d. Suatu sebab yang halal

Undang-undang menghendaki adanya suatu sebab yang diperbolehkan, sebab dibuatnya suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua diatas dinamakan syarat-syarat subjektif.

Apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang tidak cakap. Dapat dibatalkan oleh salah satu pihak artinya salah satu pihak dapat melakukan pembatalan. Pihak yang membatalkan disini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum.

Syarat ketiga dan keempat disebut syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Batal demi hukum artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada. Jadi para pihak tidak terikat dengan perjanjian itu sehingga masing-masing pihak

tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian karena perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula.

Syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata jika telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan ketentuan undang-undang. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), juga tidak boleh bertentangan dengan asas-asas sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme, yaitu adanya persesuaian kehendak diantara para pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam hal ini, masing-masing pihak harus memiliki kehendak yang sama kemudian dituangkan dalam perjanjian. Sahnya perjanjian menurut asas ini adalah adanya kesepakatan antar pihak yang membuat perjanjian. Ketidak sepakatan para pihak dalam perjanjian dapat berakibat perjanjian yang dibuat tidak mengikat dan tidak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata;
2. Asas kebebasan berkontrak, yaitu para pihak bebas menentukan akan membuat perjanjian dengan siapa, bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian, bebas menentukan jangka waktu perjanjian. Pihak ke-3

maupun Hakim tidak dapat mengintervensi atau campur tangan terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum;

3. Asas itikad baik, yaitu sesuai dengan segi objektif pelaksanaan perjanjian bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus dilandasi dengan itikad baik diantara para pihak. Konsekuensi apabila debitor mempunyai itikad yang tidak baik, maka Hakim atau pihak ke-3 dapat mengintervensi campur tangan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat;
4. Asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri. Akibat hukum dari asas ini adalah mengikat kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:
 - (1)Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
 - (2)Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
 - (3)Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

4. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdata, tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPerdata. Menurut **Sutarno** berpendapat bahwa:

Perjanjian kredit sebagian dikuasai atau mirip perjanjian pinjam meminjam seperti diatur dalam KUHPerdata, sebagian lainnya tunduk pada

peraturan lain yaitu undang-undang perbankan. Jadi perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri.⁵

Berdasarkan hal tersebut **Sutarno** menjelaskan, meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan ajaran umum yang terdapat dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdata.⁶

Hermansyah menjelaskan yang dimaksud dengan perjanjian kredit, yaitu perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Dalam hal ini, arti riil adalah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.⁷

Perjanjian kredit perbankan apabila dilihat dari bentuknya, pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan hal tersebut, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitör hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Oleh karena itu, di dalam perjanjian kredit tersebut pihak debitör hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa adanya kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar.

⁵ Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta. 2005, hal 96

⁶ Ibid, hal 97

⁷ Op. Cit, Hermansyah, hal 71

C. Kredit Bank

Secara etimologis kredit berasal dari bahasa latin, *credere* yang berarti kepercayaan. Sehingga yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dirumuskan definisi kredit adalah sebagai berikut:

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.

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diijinkan oleh bank atau badan lain⁸. Menurut **Hasanudin Rahman**, Kredit adalah pemberian prestasi (misal berupa uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.⁹

Unsur-unsur yang terdapat dalam pengertian kredit adalah:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia. Balai Pustaka. Jakarta, 2005, hal 600

⁹ Hasanuddin Rahman. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hal 1996

3. Tingkat risiko (*Degree of risk*), yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang diterima dikemudian hari.
4. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa di bidang perbankan.¹⁰

1. Dasar Pemberian Kredit

Praktek perbankan untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman pada analisis formula 4P dan analisis formula 6C. Analisis kredit formula 6C yaitu:¹¹

a. Character

Pemberian kredit didasarkan pada kepercayaan atau keyakinan dari pihak bank bahwa pihak debitör mempunyai watak, moral, sifat pribadi yang baik, jujur, serta memiliki tanggung jawab dalam kehidupan pribadi maupun sebagai anggota masyarakat, terutama dalam menjalankan usahanya. Dengan demikian debitör tersebut dapat dipercaya mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya.

b. Capital

Pada dasarnya pemberian kredit oleh bank hanya bersifat sebagai modal tambahan, artinya calon debitör sudah mempunyai modal, namun calon debitör tersebut mengalami kekurangan modal dalam menjalankan dan meningkatkan usahanya. Sehingga saat mengajukan

¹⁰ Op. Cit, Hermansyah, hal 58

¹¹ J Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan* Buku:I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997, hal 121

permohonan kredit pihak calon debitör harus menginformasikan neraca laba rugi yang dibuat oleh akuntan publik selama 2 (dua) tahun berturut-turut, untuk mengetahui apakah calon debitör tersebut selalu untung atau rugi dalam menjalankan usahanya.

c. *Capacity*

Penilaian terhadap calon debitör adalah pada kemampuan dalam menjalankan usahanya. Menilai mengenai bagaimana calon debitör mengendalikan usahanya pada waktu ekonomi negara secara keseluruhan mengalami kelesuan seperti yang terjadi di Indonesia beberapa tahun yang lalu saat terjadi krisis moneter.

d. *Collateral*

Menurut **Sutarno**, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna memberikan kepastian pelunasan utang jika dikemudian hari debitör tidak dapat melunasi utangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kesanggupan dan kemampuan debitör untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan yang diperjanjikan.

e. *Condition of economic*

Penilaian terhadap calon debitör tersebut diutamakan pada situasi dan kondisi politik, ekonomi, sosial yang mempengaruhi keadaan ekonomi dalam kurun waktu tertentu. Keadaan ekonomi yang dimaksud disini adalah kondisi ekonomi pihak bank, calon debitör, juga kondisi ekonomi negara.

f. *Constrain*

Yakni hambatan-hambatan yang tidak memungkinkan seseorang melakukan usaha disuatu tempat dengan baik meskipun 5 (lima) persyaratan lainnya telah terpenuhi dengan baik.

Analisis kredit formula 4P adalah sebagai berikut, yaitu:

a. *Personality*

Pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalaman dalam berusaha, dan pergaulannya dalam masyarakat.

b. *Purpose*

Pihak bank harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut apakah sesuai dengan *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Bank melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit. Misalnya, apakah usaha

yang akan dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek dikemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

d. Payment

Dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka yang ditentukan.¹²

2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Bidang perekonomian dan perdagangan pada kehidupan masyarakat, kredit perbankan memiliki fungsi, sebagai berikut:

a. Meningkatkan daya guna uang.

Uang digunakan untuk menghasilkan sesuatu yang bermanfaat untuk menghasilkan barang dan atau jasa. Misalnya nasabah pemilik uang dapat menyimpan uangnya pada lembaga-lembaga keuangan dimana uang tersebut akan diberikan sebagai pinjaman kepada perusahaan-perusahaan lain yang membutuhkan untuk meningkatkan dan mengembangkan usahanya.

b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Kredit yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro, dan wesel, maka akan dapat meningkatkan peredaran uang giral. Disamping itu, kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal, sehingga arus lalu lintas uang akan berkembang pula sebab

¹² Op. Cit, Hermansyah, hal 63

daerah yang kekurangan uang mendapat tambahan uang dari daerah lain.

c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang

Dengan adanya fasilitas kredit dapat meningkatkan peredaran barang, baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang-barang dari suatu tempat dan menjualnya ke tempat lain. Pembelian barang yang dilakukan dengan cara kredit, dapat diartikan bahwa adanya kredit dapat mengubah barang yang tidak atau kurang berguna menjadi lebih bermanfaat bagi masyarakat.

d. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi

Dengan kredit, dapat menambah jumlah barang yang diperlukan masyarakat. Kredit juga dapat membantu mengekspor barang sehingga dapat menambah devisa negara.

e. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja untuk melaksanakan proyek-proyek tersebut. Dengan demikian mereka akan memperoleh pendapatan.

f. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional

Bantuan dalam bentuk kredit yang disalurkan oleh bank dari luar negeri dapat mempererat hubungan ekonomi antar negara yang bersangkutan dan dapat meningkatkan hubungan internasional.¹³

¹³ Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1996, hal 232

Sebagai kreditor, bank dalam menyalurkan memiliki tujuan, yaitu:

a. Mencari keuntungan

Bank dalam memberikan kredit kepada debitor bertujuan untuk memperoleh hasil atau keuntungan dan bagian dari kegiatan kredit yang dilakukan. Keuntungan yang diperoleh yaitu melalui bunga dari kredit sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit. Keuntungan yang didapat berguna untuk kelangsungan usaha bank tersebut.

b. Membantu usaha nasabah

Merupakan kegiatan bank untuk membantu para nasabah yang membutuhkan uang atau dana untuk modal usahanya, sehingga nasabah bisa memperluas dan mengembangkan usahanya tersebut.

c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah, semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor usaha, sehingga dapat membantu pemerintah melakukan pemerataan di segala bidang dan mencapai tujuan pembangunan nasional.¹⁴

3. Jenis-jenis Kredit

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya, kredit dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

¹⁴ Ibid, hal 234

a. Kredit Investasi

Adalah kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitör untuk membiayai pengadaan barang modal ataupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan, misalnya kredit yang diberikan untuk pengadaan alat-alat besar suatu perusahaan, yang pelunasannya didapat dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut.

b. Kredit Modal Kerja

Adalah kredit yang diberikan kepada para pengusaha untuk membiayai kebutuhan-kebutuhan usaha, untuk dijadikan modal usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan dan pengembangan produksi dan pemasarannya yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan antara pihak yang bersangkutan. Misalnya, kredit yang diberikan kepada koperasi, industri rumahan, perusahaan meubel, dan lain-lain.

c. Kredit Konsumsi

Adalah kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitör untuk membiayai kebutuhan konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dapat dari penghasilan bulanan nasabah debitör yang bersangkutan.¹⁵

¹⁵ Thomas Suyatno dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan (edisi keempat)*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 1999, hal 19

D. Pengertian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan seperti ini dalam hukum perdata disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Menurut **Abdul Kadir Muhammad**, kredit macet adalah:

Kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri daerah setempat atau telah diajukan ganti rugi kepada perusahaan asuransi sebagai pihak penanggung dalam perjanjian kredit.¹⁶

1. Kriteria Kredit Macet

Kredit bermasalah memiliki potensi untuk menjadi kredit macet. Kredit macet dapat ditinjau dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas menurut **Hasanudin Rahman** adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.¹⁷

Kolektibilitas kredit diatur oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993. Kriteria kolektibilitas kredit macet adalah:

- a. Apabila tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan;
- b. Apabila memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan menjadi kredit diragukan belum ada

¹⁶ A Abdurrahman. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991, hal 75

¹⁷ Hasanuddin Rahman. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1996, hal 121

pelunasan atau usaha penyelamatan kredit. Maka kredit tersebut termasuk dalam kriteria kredit macet.

E. Pengertian Jaminan

Menurut **Gatot Supramono**, jaminan adalah suatu perikatan antara kreditor dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang. Biasanya dalam masalah pinjam-meminjam uang, pihak kreditor meminta agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi hutang tersebut¹⁸.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, istilah Jaminan disebut dengan Agunan. Pasal 1 angka 23 menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditor dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut

¹⁸ Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: PT. Djambatan. 1996, hal 75

ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang oleh debitor.

1. Jaminan Umum

Jaminan umum lahir dan bersumber dari undang-undang. Perwujudan dari jaminan yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.

Berdasarkan pada hal tersebut maka semua harta kekayaan yang dimiliki oleh debitor secara otomatis menjadi jaminan manakala debitor tersebut membuat perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya meskipun harta kekayaan tersebut tidak secara tegas dinyatakan sebagai jaminan.

Apabila seseorang mempunyai hutang sedangkan debitor tidak mampu melunasi hutang tersebut, maka kekayaan yang dimiliki menjadi jaminan. Sehingga dapat disita untuk dilelang dan hasil pelelangan tersebut dapat diambil suatu jumlah tertentu untuk membayar hutangnya kepada kreditor.

2. Jaminan Khusus

Kredit, seringkali kreditor meminta untuk diberikan jaminan khusus. Karena jaminan secara umum sering dirasakan kurang cukup dan kurang aman, karena selain kekayaan debitor pada suatu waktu dapat

habis, juga jaminan secara umum berlaku untuk semua kreditor. Jaminan khusus ini dapat berupa jaminan perorangan atau dapat juga berupa jaminan kebendaan.

a. Jaminan Perorangan

Menurut **Subekti**, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang (debitor).¹⁹

Jaminan yang bersifat perorangan adalah:

1. Pasal 1820 KUHPerdata

Borghtocht, yaitu Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

2. Pasal 1280 KUHPerdata

Perjanjian Tanggung-menanggung, yaitu apabila terjadi suatu perikatan tanggung-menanggung dipihaknya orang-orang yang berhutang, manakala mereka kesemuanya diwajibkan melakukan suatu hal yang sama, sedemikian bahwa salah satu dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satu pihak membebaskan orang-orang berhutang lainnya terhadap si berpiutang.

3. Pasal 1316 KUHPerdata

Perjanjian Garansi, yaitu bahwa diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dilakukan antara kreditor dengan debitor, dan juga dapat dilakukan antara kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitor. Dalam menjamin

¹⁹ R Soebekti. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 1991, hal 47

suatu benda berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut.

Kekuasaan yang dilepaskan tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik dengan cara apapun baik dengan cara menjual, menukarkan maupun menghibahkan. Pemberian jaminan kebendaan ini memberikan hak *privilege* (hak istimewa) kepada kreditor tersebut terhadap kreditor lainnya. Adapun yang termasuk dalam jaminan kebendaan, yaitu:

a. Gadai Pasal 1150 KUHPerdata:

Gadai yaitu suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapat pelunasan barang tersebut terlebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya, kecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan.

b. Hipotik

Hipotik diatur dalam Buku II KUHPerdata Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232, namun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hipotik atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Diluar itu berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan, hipotik masih berlaku dan dapat dijamin atas kapal terbang dan helikopter. Begitu

juga berdasarkan Pasal 314 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, kapal laut dengan berat 20 m³ keatas dapat dijaminkan dengan hipotik. Sedangkan menurut Pasal 1162 KUHPerdata menyatakan bahwa hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

- c. Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah:

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

- d. Fidusia diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia:

Jaminan fidusia menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia:

Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya

bangunan tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana 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 diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

F. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan berawal dari istilah lembaga jaminan yang sering dipakai dalam hukum adat. Hak tanggungan biasa dikenal di daerah Jawa Barat, beberapa daerah di Jawa Tengah, dan di Jawa Timur dengan istilah “jonggolan” atau “ajeran” yang merupakan lembaga jaminan yang obyeknya berupa tanah ataupun rumah.²⁰

Berdasarkan pada Pasal 51 UUPA dan Pasal 57 UUPA dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksudkan dengan hak tanggungan adalah Suatu lembaga hak jaminan, dimana obyek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah.

Selain dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian dari Hak Tanggungan juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,

²⁰ Djunaendah Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1996, hal 35

untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

1. Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat unsur-unsur yang sangat penting pada hak tanggungan yaitu:

- a. Hak, yaitu hak jaminan;
- b. Yang dibebankan;
- c. Atas tanah, sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- e. Untuk pelunasan hutang tertentu;
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.²¹

2. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil yang setelah mencapai kata sepakat menyetujui persilnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu untuk menjamin suatu perikatan atau hutang. Jadi yang bisa memberikan hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminkan.

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Pemberi Hak

²¹ Op. Cit, J. Satrio, 1997, hal 23

Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri, tetapi dimungkinkan juga adalah pihak lain apabila benda yang dijadikan jaminan bukanlah milik debitor. Apabila persil jaminan adalah milik debitor sendiri, maka dalam hal mana debitor tersebut disebut sebagai debitor pemberi hak tanggungan. Apabila persil jaminan tersebut adalah milik pihak ketiga, maka dalam hal demikian ada pihak ketiga yang merupakan pemberi hak tanggungan.

Perjanjian hutang tersebut pihak ketiga sebagai pemberi jaminan tidaklah berhutang kepada kreditor, tetapi debitorlah yang berhutang. Karena itu kreditor tidak dapat menagih hutang debitor kepada pihak ketiga, tetapi sebagai akibat dari tanggung jawab yuridis dari pihak ketiga maka benda jaminan milik pihak ketiga dapat dijual atau di eksekusi apabila debitor wanprestasi.

3. Penerima/Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor, karena hak tanggungan itu diberikan untuk menjamin tagihan kreditor.

Setelah diselesaikannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka kreditor berkedudukan sebagai Penerima hak tanggungan. Setelah selesai dilakukannya pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak tanggungan, maka penerima hak tanggungan menjadi pemegang hak tanggungan.

4. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa yang termasuk dalam obyek hak tanggungan adalah:

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:
 - a) Hak Milik (Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
 - b) Hak Guna Usaha (Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
 - c) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
- b. Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- c. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh negara;

Mengingat hak tanggungan merupakan bagian dari pengaturan Undang-undang Pokok Agaria (*vide* Pasal 51 jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

dapat dikatakan bahwa hak-hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan diatas, adalah hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria. Disamping itu menurut Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Terdapat ketentuan “yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya”, yang mengandung pengertian bahwa bangunan, tanaman, dan hasil karya itu hanya bisa menjadi objek hak tanggungan, jika diatas tanah tersebut berdiri suatu bangunan, tumbuhnya tanaman, dan hasil karya itu berada, juga dijaminkan dengan hak tanggungan.²²

G. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Akta Pemberian Hak Tanggungan atau yang disingkat dengan APHT adalah akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Blanko APHT merupakan akta berbentuk standard kontrak (blanko resmi) yang dikeluarkan

²² Ibid, hal 297

oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Mengenai bentuk APHT diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu PMNA/KBPN No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Membebankan Hak Tanggungan, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 11 ayat (11) UUHT disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- c. Jumlah utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Syarat yang ditetapkan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas wajib dipenuhi seluruhnya. Apabila salah satu syarat saja tidak dipenuhi, maka akan berakibat APHT tersebut batal demi hukum. Selain hal-hal pokok yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut, dalam APHT juga diperkenankan untuk mencantumkan janji-janji sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* (tambahan) yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, sehingga janji yang terdapat dalam APHT termasuk janji-janji bahwa

pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitör cidera janji ini keberadaannya juga tergantung pada perjanjian kredit. Jika perjanjian kredit berakhir sebagai suatu prestasi, maka ketentuan mengenai janji menjual atas kekusaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan juga berakhir.

1. Klausula Janji-janji Dalam APHT

Pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ketentuan yang dimuat pada Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain mengenai muatan yang wajib dicantumkan dalam APHT menurut Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu tentang persyaratan yang harus dilengkapi oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam pembuatan APHT yang dilakukan dihadapan PPAT, juga terdapat muatan mengenai janji-janji yang pada umumnya diperjanjikan dan dimuat dalam APHT. Jika yang wajib dimuat dalam APHT merupakan esensialia Hak Tanggungan, maka yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan merupakan naturalia hak tanggungan. Ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitör sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarinya ketentuan undang-undang;

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).”
Janji-janji tersebut diatas bebas untuk diperjanjikan atau tidak, namun pada dasarnya janji-janji itu tidak dengan sendirinya atau demi hukum berlaku bagi para pihak, tergantung dari diperjanjikan atau tidak. Janji-

janji yang dimaksud merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya pada saat eksekusi. Janji-janji tersebut meliputi:

a. Janji sewa

Menurut ketentuan yang dimuat dalam Pasal 11 ayat (2a) Undang-undang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa isi janji sewa adalah membatasi kewenangan Pemberi hak tanggungan untuk menyewakan dan/atau menentukan jangka waktu sewa, mengubah jangka waktu sewa, dan menerima uang muka sewa.²³

b. Janji untuk tidak mengubah bentuk atau susunan objek jaminan

Janji ini semula pada hipotik belum dikenal. Namun di Belanda telah ditambahkan Pasal 1223 a pada KUHPerdata yang mengatur tentang hipotik, yang memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang hipotik untuk membatasi kewenangan pemberi jaminan untuk mengubah bentuk dan susunan objek jaminan.²⁴

c. Hak mengelola objek hak tanggungan

Hak pengelolaan objek hak tanggungan dapat muncul apabila telah diperjanjikan sebelumnya oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan jika pemberi hak tanggungan sebagai debitor wanprestasi dengan syarat, terdapat penetapan dari Ketua

²³ Ibid, hal 5

²⁴ Ibid, hal 313

Pengadilan yang merupakan upaya perlindungan kepentingan pemberi jaminan yang layak.²⁵

d. Janji penyelamatan

Menurut Pasal 11 ayat (2d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, janji penyelamatan merupakan janji yang memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah hapusnya atau dibatalkannya objek hak tanggungan.

e. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri

Kewenangan tersebut dalam doktrin disebut dengan parate eksekusi. Namun menurut Pasal 11 ayat (2e) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kewenangan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor tersebut sudah termuat dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana hak parate executie sudah diberikan secara *ex lege*. Disini kedudukan pemegang hak tanggungan pertama tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa kreditor yang bersangkutan pada saat dimungkinkan terjadi untuk dilaksanakan eksekusi atas objek hak tanggungan, kreditor tetap berada pada peringkat pertama sebagai kreditor preferen.

²⁵ Ibid, hal 314

f. Janji untuk tidak dibersihkan

Diatur dalam Pasal 11 ayat (2f) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Arti “pembersihan” menurut bunyi Pasal tersebut adalah pembersihan dari sisa-sisa beban yang melebihi harga penjualan/pembelian. Maksud pernyataan tersebut adalah jika beban yang menindih objek jaminan ternyata bernilai lebih besar dari nilai hasil penjualan, maka ada sisa beban yang tetap menindih objek jaminan. Janji dari pemegang hak tanggungan pertama kepada pemberi hak tanggungan, bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari sisa beban tanggungan yang melebihi harga penjualan.²⁶

g. Janji untuk tidak melepaskan hak atas objek hak tanggungan

Dalam Pasal 11 ayat (2g) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan diberi kesempatan untuk memperjanjikan, bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan. Objek hak tanggungan yang pada pokoknya adalah tanah, dalam ketentuan ini tertuju pada pelepasan hak atas tanah yang bersifat terbatas, dengan cara membiarkan haknya tidak diperpanjang.²⁷

²⁶ Ibid, hal 317

²⁷ Ibid, hal 101

h. Janji ganti rugi

Menurut Pasal 11 ayat (2h) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan memperjanjikan, bahwa apabila ada ganti rugi yang diterima oleh pemberi hak tanggungan yang timbul karena dilepaskannya hak pemberi hak tanggungan atas objek hak tanggungan atau karena adanya pencabutan hak demi kepentingan umum, maka ganti rugi itu baik seluruh maupun sebagian sesuai dengan banyaknya uang ganti rugi terhadap jumlah tagihan, akan diterima dan menjadi hak pemegang hak tanggungan.

i. Janji asuransi

Menurut Pasal 11 ayat (2i) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, janji asuransi dalam ketentuan APHT, tidak terdapat pengaturan yang menentukan bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menerima maupun menuntut langsung dari pihak asuransi. Hak pemegang hak tanggungan hanya dapat ditujukan pada pemberi hak tanggungan, yaitu jika pemegang hak tanggungan menerima uang ganti rugi asuransi, pemberi hak tanggungan wajib untuk membayarkan pada pemegang hak tanggungan untuk diperhitungkan seberapa besar hutangnya. Dalam blanko APHT terdapat pernyataan adanya kuasa dari pemberi kepada pemegang hak tanggungan, untuk menerima

seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan hutang debitor.²⁸

j. Janji pengosongan

Merupakan janji dari pemberi hak tanggungan, bahwa ia akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Klausula ini dimaksudkan agar kreditor tidak sulit untuk mendapatkan pembeli lelang dan bahwa pembeli lelang merasa lebih yakin untuk membeli objek hak tanggungan sebagai persil jaminan yang dalam keadaan kosong, dalam arti tanpa penghuni berikut barang-barangnya.

k. Janji mengenai sertifikat hak atas tanah objek hak tanggungan

Dalam janji ini ditentukan bahwa kreditor memperjanjikan untuk selama hutang berjalan, kreditor memegang sertifikat hak tanggungan, juga memegang sertifikat hak atas tanah jaminan. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila debitor secara hukum melakukan wanprestasi dan dibutuhkan untuk keperluan eksekusi maka kreditor dapat memiliki jaminan untuk tidak hilangnya sertifikat hak tanah sebagai jaminan hak tanggungan.

2. Janji Memiliki

Dalam Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Janji yang memberikan kewenangan

²⁸ Ibid, hal 322

kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Adanya larangan bahwa kreditor memperjanjikan bahwa objek hak tanggungan akan menjadi milik kreditor, apabila debitor wanprestasi. Janji ini disebut pula dengan “janji *beding*”. Pernyataan seperti disebutkan dalam Pasal 12 tersebut dapat dipersamakan dari segi merumuskan bahwa segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal. Dalam hal ini ketentuan yang ada di dalamnya juga berlaku dalam janji ini.