



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP
KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN
JAMINAN SERTIPIKAT INDUK**

TESIS

DEWI INDRAYANI

0906652564



PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

DEPOK

JANUARI 2012

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP
KREDIT KEPEMILIKAN APARTEMEN DENGAN
JAMINAN SERTIPIKAT INDUK**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan

DEWI INDRAYANI

0906652564



PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

DEPOK

JANUARI 2012

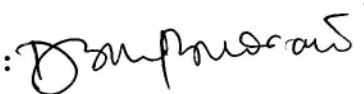
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar,**

N a m a : DEWI INDRAYANI

N P M : 0906652564

Tanda Tangan

: 

Tanggal

: 13 Januari 2012


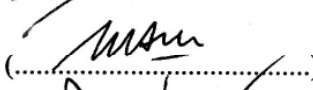

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
N a m a : Dewi Indrayani
N P M : 0906652564
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Pieter Latumenten,S.H.M.H. ()
Penguji : Wismar 'Ain Marzuki,S.H.,M.H. ()
Penguji : Dr.Drs.Widodo Suryandono,S.H.,M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur ke hadirat Allah, SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK ATAS PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK”

ini dapat selesai tepat pada waktunya yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat kelulusan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum universitas Indonesia.

Dalam perjuangan panjang dan suka cita, akhirnya penyusunan tesis ini dapat terselesaikan atas doa dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Pieter Latumenten SH, MH selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH, selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala dewi, SH, selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Indonesia, Ibu Ain, Bapak Sukiman, Bapak Kasir, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal, Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis.
4. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;

5. Ibu Sri Retno Handayani , Juliston Sitompul dan seluruh staff legal Bank Panin, yang memberikan penulis pengarahan dalam menyusun tesis ini.
6. Duty Aneza dan seluruh staff marketing Bank Panin
7. Bosney Donny Hanibals sahabat setia penulis yang senantiasa menemani penulis, memberikan dorongan dan menginspirasi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Irvan Manikoe, yang memberikan pengarahan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini
9. Mba Vita Cahyojati, yang mau berbagi ilmunya dengan penulis
- 11.Mba Yuli, Mas Agus, Elin dan rekan-rekan kantor notaris yang memberikan informasi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini
- 12.Orang tua penulis, papa yang memberikan inspirasi agar penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan tesis ini dengan baik. Untuk mama yang senantiasa memberikan dukungan penuh dan doa.
- 13.Teman-teman Magister Kenotariatan 2009 Salemba, terimakasih atas kekompakannya yang membuat suasana perkuliahan menjadi menyenangkan.
- 14.Teteh Andria, Mba Angie, Mba Christie, Mba Inka, Lubna, Mas David, Geng Harry Potter, terimakasih untuk 2 tahun yang luar biasa.
- 12 Yinni, Melissa, Nancy, Debby, sahabat penulis baik dikala suka dan duka
13. Aditya Eka Prakasa, sahabat untuk berkeluh kesah, berbagi masalah dan hal-hal yang menyenangkan, suami yang selalu memberikan semangat, meluangkan waktunya bangun pagi untuk mengantarkan kuliah. Terimakasih untuk selalu ada buat penulis. Love you to the moon and back
- 14.Timur Nahota Abimanyu, hai nak, maaf kalo suka ditelantarkan sama ibu selama pembuatan tesis ini. I love you, son. My everything
- 15.Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini

Depok,
Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dewi Indrayani

NPM : 0906652564

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP KREDIT PEMILIKAN
APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 13 Januari 2012

Yang Menyatakan



ABSTRACT

Name : Dewi Indrayani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Title : LEGAL PROTECTION FOR BANKS AGAINST APARTMENT OWNERSHIP LOANWITH PARENT DEED COLLATERAL

This thesis discusses the extent to which the bank is protected against Apartment ownership loanwith parent deed collateral in which the deed is still entitled to the developer, where it is pledged to the bank for the process of constructing the apartment with a construction credit financing facility and are in the process breaking followed by partial title deed applications process to stem the roya, while the needs of the society for a decent housing to occupy \as well as for investment increased along with the developing economy. And to meet the needs of the bank as a financial institution providing financing facilities of apartment ownership credit (KPA) and for the community's interest to have the apartment units from the debtor to the developers doing the binding Agreement to buy (PPJB) Selling because of the title deed applications are in the process breaking into units of ownership rights over the title deed applications Flats (SHMASRS), and when to purchase apartment unit through the financing facilities of the bank then the debtor is obliged to submit the guarantee which the guarantee is to be purchased apartment units, and to guarantee the repayment of the credit facilities taken then because of the debtor with the developer still bound PPJB, between banks as creditors of the debtor to do the binding Agreements Guarantee special (PPJPK) that contains after the breaking of the title deed applications completed, then the debtor is obliged to hand over the SHMASRS that has become the name of the debtor to the bank to tie the right dependents. In order to make the bank more protected, the bank and developers use an agreement known as the Buy Back Guarantee, which the developer promised to buy back the apartment units pledged if the debtor is unable to carry out its obligations to the bank

Key words :

Apartment, Rights dependent, Bank, Loan

ABSTRAK

Nama : Dewi Indrayani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK

Tesis ini membahas sejauh mana bank terlindungi terhadap Kredit Pemilikan Apartemen dengan jaminan sertipikat induk yang mana sertipikat induk tersebut masih atas nama developer dan sedang dijaminkan di bank untuk proses pembangunan apartemen tersebut dengan fasilitas pembiayaan kredit konstruksi dan sedang dalam proses pemecahan yang diikuti dengan proses roya partial terhadap sertipikat induk tersebut, sementara itu kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal baik untuk ditempati maupun untuk investasi semakin meningkat seiring dengan majunya perekonomian. Dan untuk memenuhi kebutuhan tersebut bank sebagai lembaga keuangan menyediakan fasilitas pembiayaan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dan bagi masyarakat yang berminat untuk memiliki unit apartemen tersebut antara debitur dengan developer melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikarenakan sertipikat sedang dalam proses pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS), dan apabila untuk pembelian unit apartemen tersebut melalui fasilitas pembiayaan dari bank maka debitur berkewajiban untuk menyerahkan jaminan yang mana jaminan tersebut adalah unit apartemen yang akan dibeli, dan untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas kredit yang diambil maka dikarenakan antara debitur dengan developer masih terikat PPJB, maka antara debitur dengan bank sebagai kreditur melakukan Perjanjian Pengikatan Jaminan Khusus (PPJPK) yang berisikan bahwa setelah proses pemecahan sertipikat selesai maka debitur berkewajiban untuk menyerahkan SHMASRS yang telah menjadi atas nama debitur kepada bank untuk diikat hak tanggungan. Agar pihak bank lebih terlindungi maka antara bank dan developer melakukan perjanjian yang disebut dengan Buy Back Guarantee, yang mana developer berjanji apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada bank maka developer berjanji untuk membeli kembali unit apartemen yang dijaminkan.

Kata kunci :

Rumah Susun, Hak Tanggungan, Bank, Kredit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	6
1.3. Metode Penelitian.....	6
1.4. Sistematika Penulisan.....	9
II. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP KREDIT KEPEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK.	
2.1. Perjanjian.....	11
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	11
2.1.2. Asas-asas Perjanjian.....	12
2.1.3. Syarat Sah Suatu Perjanjian.....	17
2.1.4. Jenis-jenis Perjanjian.....	20
2.1.5. Berakhirnya Perjanjian.....	23
2.1.6. Ingkar Janji dan Overmacht.....	30
2.1.7. Akibat Hukum.....	32
2.2. Perjanjian Kredit.....	36
2.2.1. Asal Kata dan Pengertian.....	36
2.2.2. Macam-Macam Kredit Perbankan.....	39
2.3. Jaminan.....	43
2.3.1. Jaminan Lahir Karena Undang-undang.....	43
2.3.2. Jaminan Lahir Karena Perjanjian.....	44
2.3.3. Jaminan Kebendaan.....	44
2.3.4. Jaminan Benda Bergerak dan Tidak Bergerak.....	45

2.3.5. Jenis-jenis Pengikatan Jaminan Kebendaan.....	46
2.4. Hak Tanggungan.....	47
2.4.1. Sejarah Hak Tanggungan.....	47
2.4.2. Pengertian Hak Tanggungan.....	47
2.4.3. Objek-objek Hak Tanggungan.....	48
2.4.4. Sifat-sifat Hak Tanggungan.....	50
2.4.5. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	53
2.4.6. Hapusnya Hak Tanggungan.....	55
2.5. Analisa Permasalahan.....	56
2.5.1. Pengaturan Pemasangan Hak Tanggungan atas Kredit Pemilikan Apartemen Bersertipikat Induk.....	56
2.5.2. Perlindungan Terhadap Bank Atas Kredit Pemilikan Apartemen dengan Sertipikat Induk.....	63
2.5.3. Kredit Macet dan Penanganannya.....	67
III. PENUTUP.....	70
3.1. Kesimpulan.....	70
3.2. Saran.....	72

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Perkembangan dan kemajuan ekonomi yang pesat serta pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mengakibatkan kebutuhan masyarakat menjadi meningkat pula. Salah satunya adalah pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin sulit dikarenakan tingkat kepadatan penduduk yang terus meningkat, oleh karena itu pada saat ini banyak para pembangun yang memanfaatkan lahan untuk mendirikan bangunan vertical keatas yang terdiri dari ruangan-ruangan yang cukup besar serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai, atau dewasa ini lebih kita kenal dengan apartemen.¹ Di samping itu, pembangunan apartemen juga bertujuan untuk mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega, dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh.²

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industrial rumah susun atau apartemen pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya

¹ http://propertybusinessacademy.com/content/home/home_news/35 diunduh pada tanggal 17 September 2010.

² Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, cet. 3, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 3.

aktivitas pada industri rumah susun atau apartemen dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi.³

Dengan kata lain, kegiatan di bidang rumah susun atau apartemen dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Namun demikian, perkembangan industri industri rumah susun atau apartemen perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda yakni dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dan naiknya berbagai kegiatan di sektor lain yang terkait.⁴

Dalam hal pangsa kredit rumah susun atau apartemen perbankan cukup tinggi, untuk pemenuhan masyarakat daerah perkotaan terutama dengan berbagai cara dan strategi yaitu dengan bantuan lembaga pembiayaan yaitu bank.

Bank disini berfungsi sebagai lembaga pembiayaan, bank disini berfungsi memfasilitasi konsumen dalam hal pembelian apartemen tersebut, adapun fasilitas yang diberikan bank disini adalah berupa pemberian fasilitas kredit.

Kredit berasal dari kata Latin "*Credere*" artinya percaya. Dalam bahasa Belanda istilahnya *Vertrouwen*, dalam bahasa Inggris *Believe* atau *Trust or Confidence* artinya sama yaitu percaya.⁵

³ Adrian Sutedi, S.H.,M.H., *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, cet.1, Jakarta:Sinar Grafika,2010, hlm. 3

⁴ *ibid.*

⁵ Sutarno,*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung : CV Alfabeta,2004),hlm.93.

Unsur kepercayaan sangatlah penting dalam pemberian fasilitas perbankan yang dan juga agar terpenuhinya unsur - unsur dalam perbankan, adapun unsur tersebut maka bank dalam proses pemberian fasilitas kredit menggunakan instrument analisa yaitu :⁶

1. *Character* (watak)
2. *Capital* (modal)
3. *Capacity* (kemampuan)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of Econmy* (kondisi ekonomi)

Apabila kelima hal diatas dapat dipenuhi maka bank selaku kreditur terbuka kepada debitur dalam hal pemberian fasilitas kredit, dimana pada umumnya debitur memberikan jaminan kredit kepada bank untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan.

Berdasarkan instrument perbankan diatas yang mana salah satunya adalah *Collateral* (jaminan). Bank sadar betul akan arti pentingnya sebuah lembaga jaminan dalam rangka pembangunan masyarakat Indonesia pada umumnya terutama ditinjau dari peranannya yang besar dalam berbagai aspek kegiatan ekonomi terutamanya.

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu

⁶ ibid

hutang.⁷ Adapun kegunaan jaminan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan pada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang jaminan tersebut apabila nasabah cidera janji atau tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pada umumnya jaminan itu adalah bentuk pengamanan kredit berupa kebendaan yang berarti menyisihkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dan menyediakannya guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban dari seorang debitur. Barang kekayaan tersebut dapat kepemilikan debitur sendiri ataupun kekayaan orang lain.

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya. Jaminan kredit berupa kebendaan itu dibagi menjadi dua yaitu :⁸

1. Benda Bergerak yaitu: benda yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak .atas jaminan benda bergerak pembebanannya dapat menggunakan gadai atau fidusia.
2. Benda Tidak Bergerak atau tetap yaitu : kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak. Atas jaminan benda tidak bergerak lembaga jaminannya adalah hak tanggungan. Untuk fasilitas kredit pemilikan apartemen dapat menggunakan lembaga jaminan ini.

⁷ Thomas Suyatno et al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 1995),hlm.88.

⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama,2003),hlm.289.

Dalam Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) apartemen terbagi menjadi dua yaitu:

1. Apartemen yang sertifikatnya merupakan sertifikat induk
2. Apartemen yang sertifikatnya sudah pecah menjadi bagian-bagian yang sesuai dengan nilai pembagian proposional atau yang disebut dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS)

Untuk Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang sertifikatnya masih berupa sertifikat induk dalam praktiknya masih banyak menimbulkan permasalahan bagi bank selaku kreditur maupun nasabah selaku debitur. Oleh karena itu maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut yang kemudian ditulis dalam bentuk tesis dengan judul

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK”

1.2. POKOK-POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka penulis merumuskan pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Adapun pokok-pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan pemasangan hak tanggungan atas pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen dengan sertifikat induk ?
2. Apakah pemasangan hak tanggungan atas Kredit Kepemilikan Apartemen dengan sertifikat induk telah memberikan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur ?

UNIVERSITAS INDONESIA

1.3. METODE PENELITIAN

Penulisan tesis sebagai salah satu jenis karya tulis ilmiah membutuhkan data-data yang mempunyai nilai kebenaran yang dapat dipercaya. Oleh karena itu, penulis memilih menggunakan metode kepustakaan dan metode penelitian lapangan⁹ dengan menggunakan bahan hukum sekunder¹⁰. Untuk pelaksanaannya, penulis akan berusaha mengumpulkannya melalui bahan-bahan pustaka dan penelitian lapangan melalui wawancara. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan pustaka dalam keadaan siap terbuat dan dapat digunakan dengan segera. Metode penelitian yang dipakai dalam pembuatan tulisan ini adalah metode penelitian normatif karena penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa bahan-bahan pustaka di bidang hukum yang norma-normanya tertulis.

Tipe penelitian yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti Penulis dapat ditinjau dari berbagai segi. Dari segi sifatnya, penelitian yang sesuai adalah penelitian eksplanatoris, yang menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam tentang suatu gejala untuk mempertegas hipotesa yang ada.. Dari segi tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian *problem identification*, karena permasalahan yang ada diklasifikasi sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 68.

¹⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta (RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 13.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka. Berdasarkan kekuatan mengikat, bahan pustaka yang diperoleh meliputi¹¹:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, seperti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, serta makalah/hasil karya yang berhubungan dengan materi penulisan tesis ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, makalah, makalah, literatur dari situs jaringan melalui internet, perundang-undangan dan peraturan lainnya. Namun demikian, karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, data-data yang kurang dapat dilengkapi oleh Penulis dengan melakukan wawancara kepada narasumber atau informan yang dalam hal ini adalah pejabat bank dari bank terkait. Narasumber atau informan merupakan pihak yang diwawancara karena jabatan atau keahliannya.

¹¹Ibid, hlm 12.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, bukan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri. yang tidak dapat dihitung. Cara pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui daftar pertanyaan yang berstruktur dan studi dokumen. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata¹².

1. 4. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan tesis ini akan terdiri dari 3 (tiga) bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN, Bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai latar belakang permasalahan penulisan tesis ini, pokok permasalahan, metode penelitian, dan diakhiri dengan uraian sistematika penulisan.

BAB II PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK ATAS PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT KEPEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK, dalam bab ini akan diberikan gambaran secara teoritis mengenai perjanjian pada umumnya, lembaga jaminan atas tanah terhadap kredit pemilikan apartemen, pengertian kredit kepemilikan apartemen dengan sertipikat induk, serta permasalahan yang timbul dalam proses kredit

¹²Sri Mamudji, et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 67.

kepemilikan apartemen dengan sertipikat induk dan perlindungan bagi bank atas pemasangan hak tanggungan terhadap kredit kepemilikan apartemen dengan sertipikat induk.

BAB III PENUTUP, dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan atas jawaban permasalahan sebagaimana diuraikan, dan memberikan saran-saran yang dianggap perlu.



BAB II

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP KREDIT KEPEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT INDUK

2.1. Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Mengenai istilah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia yang berasal dari istilah Belanda sebagai sumber aslinya sampai saat ini belum ada kesamaan dan kesatuan dalam menyalin ke dalam bahasa Indonesia dengan kata lain belum ada kesatuan terjemahan untuk satu istilah asing ke dalam istilah teknis yuridis dari istilah Belanda ke dalam istilah Indonesia.¹³

Perjanjian sebagai sumber perikatan, dalam pasal 1233 mengatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Dari bunyi pasal tersebut secara jelas bahwa sumber hukum perikatan yaitu¹⁴: “Perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan di dalam kehidupan masyarakat.”

¹³ Sutarno, SH., MM, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2004), hlm. 71

¹⁴ . ibid

1.1.2. Asas-asas Perjanjian

Dalam teori hukum, sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, namun termasuk pula didalamnya asas-asas hukum yang salah satu fungsinya adalah sebagai landasan atau dasar dari suatu ketentuan hukum.¹⁵

Asas-asas hukum merupakan pokok atau dasar yang sifatnya fundamental. Didalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu¹⁶:

1. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian

Kebebasan Berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak yang bebas pancaran hak asasi manusia. Asas ini terdapat dalam pasal 1337 KUHPerdara, yang menentukan bahwa para pihak bebas untuk menentukan apa yang disepakati tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan, dan undang-undang. Berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dapat dikatakan bahwa asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab dan mampu memelihara keseimbangan antara pengguna hak asasi dengan kewajiban asasi ini perlu tetap dipertahankan yaitu dengan cara pengembangan kepribadian untuk mencapai kesejahteraan dan

¹⁵ . Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (PT.Alumni Bandung, 2005), hlm 2-3.

¹⁶ . Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeni, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hlm.86

kebahagian hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.

Dapat dikatakan juga bahwa hukum perjanjian menganut sistem yang terbuka yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk menyatakan keinginan dan mengadakan perjanjian-perjanjian dengan bentuk tertentu dan bebas memilih undang-undang mana yang dipakainya.

2. Asas Konsesualisme

Asas ini mempunyai kaitan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Asas ini berkaitan dengan kehendak para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Asas ini berkenaan dengan adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga dicapai suatu kesepakatan membuat perjanjian.

Dalam membuat perjanjian diisyaratkan adanya konsensus yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai suatu soal yang diperjanjikan. Dengan adanya asas konsesualitas berarti perjanjian itu lahir sejak adanya kesepakatan itu.

3. Asas Kebiasaan

Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat para pihak untuk hal-hal yang diatur secara tegas dalam isi sebuah perjanjian, namun juga menyangkut hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan tertentu diikuti. Asas ini diatur dalam pasal 1339 jo 1347 KUHPerdara

4. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain mempunyai keyakinan dan percaya bahwa pihak dengan siapa mereka mengadakan perjanjian akan memenuhi prestasinya. Para pihak tidak akan mengadakan perjanjian apabila tidak kepercayaannya diantara mereka. Asas kepercayaan ditentukan dalam pasal 1338 jo 1334 KUHPerdara. Dengan adanya kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

5. Asas Kekuatan Mengikat.

Perjanjian yang dibuat akan melahirkan kewajiban hukum dimana para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati bersama. Berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara Perjanjian yang dibuat secara sah menimbulkan akibat hukum dan berlaku bagi para pihak sebagai undang-undang.

6. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak pada persamaan derajat, tanpa memandang adanya perbedaan. Para pihak wajib menghormati satu sama lain. Dalam perjanjian sudah selayaknya tidak ada pihak yang lebih dominan daripada pihak yang satunya dan tidak tekanan sehingga tidak ada ketidak terpaksaan untuk menyetujui syarat yang diajukan karena tidak ada pilihan lain. Mereka melakukannya walaupun secara formal hal tersebut tidak dapat dikatakan sebagai paksaan.

UNIVERSITAS INDONESIA

7. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan hak. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

8. Asas Kepentingan Umum.

Asas ini menegaskan bahwa agar dalam menyusun dan melaksanakan suatu perjanjian kedua belah pihak, baik kreditur maupun debitur harus memperhatikan kepentingan umum. Asas ini juga mencakup suatu pesan bahwa walaupun subjek hukum diberikan kebebasan berkontrak, akan tetapi tidak dapat berbenturan dengan kepentingan umum.

9. Asas Moral.

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Dimana seseorang yang melakukan suatu kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikannya.

10. Asas Kepatuhan.

Asas ini berkaitan dengan kepatuhan terhadap isi perjanjian asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUHPerdara. Akan tetapi asas ini dalam prakteknya dibandingkan dengan kesadaran hukum masyarakat itu sendiri.

11. Asas Sistem Terbuka.

Asas ini penting diperhatikan dalam suatu perjanjian. Sistem perjanjian yang bersifat terbuka berarti dapat dipertanggungjawabkan dan dipertahankan terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga dapat menuntut bila perjanjian tersebut dianggap merugikan kepentingannya.

2.1.3. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Syarat sah untuk suatu perjanjian berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk dua syarat pertama dinamakan syarat Subjektif yang dibahas adalah mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sementara untuk dua syarat berikutnya disebut juga dengan syarat Objektif yang dibahas adalah perjanjian itu sendiri/ objek dari perbuatan hukum dilakukan itu. Empat syarat tersebut adalah¹⁷:

1. Sepakat

¹⁷. Subekti, Hukum Perjanjian,....., hlm 17.

Yang dimaksud dengan sepakat adalah kedua subjek yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat mengenai hal-hal pokok yang terdapat di dalam perjanjian, dan dalam keadaan tidak adanya suatu paksaan dari pihak manapun yang membuat perjanjian.

Sepakat juga mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lainnya. Jadi pihak-pihak dalam perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan secara tegas.¹⁸

2. Cakap

Cakap adalah orang yang sudah dewasa dan sehat akal budinya, sehingga dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang dapat dikatakan cakap adalah sebagai berikut:

- a. Dewasa adalah orang yang telah berumur 21 tahun keatas menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, atau telah menikah dan kemudian bercerai walau belum berusia 21 tahun;
- b. Dibawah pengampuan adalah orang yang tidak sehat pikirannya karena tidak dapat bertanggung jawab dalam mengadakan suatu perjanjian sehingga tidak dapat berbuat bebas terhadap harta kekayaan, karena kedudukannya dianggap sama dengan anak yang belum dewasa;

¹⁸ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank.....* hlm. 79

Persyaratan kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian sangat diperlukam karena hanya orang yang cakap yang mampu memahami dan melaksanakan isi perjanjian.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Berarti dalam membuat perjanjian , apa yang diperjanjikan harus jelas sebagai hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Perjanjian baru dianggap ada apabila para pihak telah mengetahui dan menentukan apa yang menjadi objek dibuatnya suatu perjanjian. Batasan yang dapat ditarik adalah para pihak telah mengetahui setidaknya-tidaknya macam atau jenis apa yang menjadi objek perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Artinya adalah suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah :

- a. Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.
- b. Perjanjian yang tidak bertentangan dengan kesusilaan
- c. Perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.

Ini adalah syarat terhadap isi dari perjanjian sehingga orang yang membuat perjanjian itu tidak tertuju pada niat yang kurang baik, dikarenakan masing-masing pihak saling membutuhkan.

Dari penjabaran diatas terdapat bisa disimpulkan :

- dua syarat pertama adalah syarat Subjektif yaitu jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.
- dua syarat berikutnya adalah syarat Objektif yaitu bila syarat itu tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum.

2.1.4. Jenis-jenis Perjanjian.

Perjanjian dapat dibedakan dalam berbagai jenis menurut Prof.Dr.Miriam Darus Badruzaman,S.H. membedakannya sebagai berikut¹⁹ :

1. Perjanjian timbal balik

Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya : perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

2. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas Beban

Perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman,Sutan Remy Sjahdeni,dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan...* hlm.117

Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu dan selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum.

3. Perjanjian Bernama (benoemd, specified) dan Perjanjian Tidak Bernama (onvenoemd, unspecified).

Perjanjian bernama (khusus) merupakan perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut di atur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari.

Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII KUH Perdata. Di luar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH perdata, tetapi terdapat pada masyarakat. Pada dasarnya jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Perjanjian ini lahir berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Salah satu contohnya adalah perjanjian pengikatan jual beli.

4. Perjanjian campuran (Contractus sui generis)

Perjanjian campuran merupakan perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa), tetapi juga menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan lainnya.

5. Perjanjian Obligator

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain. Dapat dikatakan bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan misalnya perjanjian jual beli benda bergerak.

Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik jual beli seperti itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (obligatoir) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (levering). Penyerahan sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

6. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian hak atas benda dialihkan atau diserahkan kepada pihak lain.

7. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapainya suatu persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.

Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata), Perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan juga sebagai perjanjian riil.

8. Perjanjian-perjanjian yang Istimewa sifatnya

Jenis perjanjian yang istimewa sifatnya adalah :

- Perjanjian liberatoir, yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (kwijtschelding) pada Pasal 1438 KUH Perdata.
- Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
- Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUH Perdata.
- Perjanjian Publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah). Misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah

2.1.5 Berakhirnya Perjanjian.

Dalam pasal 1381 KUHPerdata diatur mengenai hapusnya suatu perjanjian disebabkan oleh peristiwa-peristiwa sebagai berikut²⁰ :

1. Karena ada pembayaran.

²⁰ Sutarno., Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank..., hlm. 84-88

Pembayaran adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan. Dengan adanya pembayaran oleh seorang debitur berarti perjanjian kredit/hutang telah berakhir. Yang dimaksud dengan pembayaran disini adalah setiap pelaksanaan atau pemenuhan prestasi. Jadi pembayaran tidak hanya dilakukan dengan penyerahan sejumlah uang yang harus dibayar akan tetapi meliputi juga penyerahan suatu barang yang diperjanjikan.

Pasal 1382 KUHPerdara mengatur siapa saja yang dapat melakukan pembayaran atau pemenuhan prestasi selain debitur :

- a. Orang-orang yang berkepentingan, misalnya rang yang turut terutang atau seorang penjamin hutang (borg)
 - b. Orang yang tidak berkepentingan yang bertindak untuk dan atas nama debitur.
2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Dengan Penyimpangan Atau Penitipan.

Cara Pembayaran ini dilakukan dalam hal kreditur menerima pembayaran hutang dari debitur, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Sehingga dengan demikian perikatan menjadi hapus. Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan bayaran di Pengadilan Negeri tersebut berlaku sebagai

pembayaran bagi debitur dan membebaskan debitur dari hutangnya sepanjang penawaran itu sesuai dengan ketentuan undang-undang.

3. Novasi atau Pembaruan Utang.

Novasi adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama. Ada tiga macam cara terjadinya novasi yaitu :

- a. Novasi subyektif aktif adalah suatu perjanjian yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan kreditur baru .
- b. Novasi subyektif pasif suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya.
- c. Novasi obyektif suatu perjanjian antara kreditur dengan Debitur untuk memperbaharui atau merubah obyek atau isi perjanjian. Pembaruan obyek perjanjian ini terjadi jika kewajiban prestasi tertentu dari Debitur diganti dengan prestasi lain.

4. Kompensasi atau Perjumpaan Hutang.

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat bersamaan orang tersebut juga berhutang kepada orang yang saa maka menurut undang-undang hutang piutang mereka dapat diperhitungkan atas jumlah yang sama. Ini adalah suatu cara penghapusan hutang dengan jalan

memperjumpakan atau memperhitungkan hutang piutang secara timbal balik antara kreditur dengan debitur.

Untuk dapat dilakukan perjumpaan hutang pasal 1427 KUHPerdara memberikan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Kedua hutang harus sama-sama mengenai uang atau barang yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama.
- b. Kedua hutang seketika dapat ditetapkan besarnya atau jumlahnya dan seketika dapat ditagih. Kalau yang satu dapat ditagih sekarang sedangkan hutang yang lainnya baru dapat ditagih satu bulan yang akan datang maka kedua hutang itu tidak dapat diperjumpakan.

5. Percampuran Hutang.

Percampuran hutang terjadi jika kedudukan kreditur dan debitur bersatu pada satu orang, maka di hukum atau otomatis suatu percampuran hutang terjadi dan perjanjian menjadi hapus atau berakhir.

6. Pembebasan Hutang.

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh kreditur dengan secara tegas tidak menuntut lagi pembayaran hutang dari debitur ini berarti kreditur melepaskan haknya dan tidak menghendaki lagi pemenuhan perjanjian yang diadakan, debitur dibebaskan dari prestasi yang sebenarnya harus dilakukan. Secara tegas artinya kreditur

UNIVERSITAS INDONESIA

memberitahukan secara lisan atau tertulis kepada debitur bahwa kreditur membebaskan kepada debitur untuk tidak membayar lagi hutangnya.

Berkaitan dengan pembebasan hutang ini pasal 1442 JUHPerdata menentukan bahwa :

- a. Pembebasan hutang yang diberikan kepada Debitur utama akan membebaskan pula para penanggungnya.
- b. Pembebasan yang diberikan kepada penanggung hutang tidak membebaskan debitur utama.
- c. Pembebasan yang diberikan kepada salah seorang penanggung hutang, tidak membebaskan penanggung hutang yang lain.

7. Musnahnya Barang Yang Terhutang.

Apabila barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, hilang tidak tahu lagi apakah masih ada atau tidak keberadaannya maka perjanjian menjadi hapus asal musnahnya barang atau hilangnya barang bukan kesalahan debitur.

Dalam hal debitur dibebaskan untuk memenuhi perjanjian yang disebabkan peristiwa musnahnya atau hilangnya barang, naun jika debitur mempunyai hak-hak berkaitan dengan barang yang musnah atau hilang, misalnya hak asuransi atas barang tersebut maka debitur diwajibkan menyerahkan kepada kreditur.

UNIVERSITAS INDONESIA

8. Pembatalan Perjanjian.

Terkait dengan pasal 1320 KUHPerdara yang mana jika syarat subyektif (sepakat dan cakap) tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan.

Bila salah satu pihak akan mmbatalkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara :

- a. Secara aktif mengajukan gugatan pembatalan melalui Pengadilan Negeri.
- b. Secara pasif artinya menunggu pihak lawan dalam perjanjian mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri dan di muka Pengadilan Negeri melakukan jawaban atau gugatan balik yang mengajukan kelemahan dan kekurangan dalam perjanjian agar perjanjian dibatalkan.

Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada, jadi tidak ada perikatan hukum yang dilahirkan karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian maka tidak ada perjanjian yang dihapus.

Akibat hukum suatu perjanjian dibatalkan karena syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perjanjian tidak dipenuhi atau karena dibatalkan salah satu pihak karena wanprestasi yaitu :

- a. Hak dan kewajiban para pihak kembali kepada keadaan semula seperti sebelum adanya perjanjian.
- b. Para pihak harus mengembalikan hak-hak yang telah dinikmati.

9. Berlakunya Suatu Syarat Batal.

Perikatan bersyarat yaitu suatu perikatan lahirnya atau berakhirnya digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa itu masih belum tentu terjadi.²¹

Suatu perikatan yang lahirnya digantungkan dengan terjadinya suatu peristiwa dinamakan perikatan dengan syarat tangguh. Perikatan yang sudah ada yang berakhirnya digantungkan kepada terjadinya suatu peristiwa dinamakan perikatan dengan syarat batal.²²

Apabila syarat batal dipenuhi maka akan menghentikan perjanjian itu dan membawa kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada perjanjian itu.

10. Daluwarsa

²¹ Sutarno., *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank....*, hlm.91

²² ibid

Lewatnya waktu atau daluwarsa merupakan salah satu syarat untuk mengkahiri atau menghapus perjanjian atau untuk memperoleh sesuatu. Pasal 1946 KUHPerdara menjelaskan bahwa lewat waktu atau daluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

2.1.6. Ingkar Janji dan *Overmacht*

Ingkar janji atau Wanprestasi terjadi bila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Yang berhak untuk menuntut adalah kreditur dan yang wajib untuk memenuhi tuntutan itu adalah debitur. Sesuatu yang dapat dituntut disebut dengan prestasi. Menurut pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bentuk prestasi adalah menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan suatu perbuatan.

Bentuk dari wanprestasi yang dilakukan oleh seorang debitur dapat berupa :²³

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*,, hlm. 45.

Dalam hal debitur tidak mempunyai kesalahan dikatakan ada keadaan yang memaksa (*overmacht*), hal tersebut berarti bahwa "tidak bersalah" saja belum cukup untuk mengatakan, bahwa debitur menghadapi *overmacht*. Berdasarkan pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih harus ada unsur "tidak dapat menduga akan timbulnya halangan prestasi"

Sehingga dapat disimpulkan unsur-unsur dari wanprestasi adalah : ²⁴

1. ada peristiwa yang menghalangi prestasi debitur, yang diterima sebagai halangan yang dapat membenarkan debitur untuk tidak berprestasi atau tidak berprestasi sebagaimana mestinya;
2. tidak ada unsur salah pada debitur atas timbulnya peristiwa halangan itu;
3. tidak dapat diduga sebelumnya oleh debitur.

Seorang debitur yang lalai sehingga menyebabkan wanprestasi dapat digugat dimuka hakim dan hukum dapat memberikan keputusan yang merugikan.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai yaitu : ²⁵

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur;
2. pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian;
3. peralihan risiko;
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara tentang kerugian yang timbul karena berhalangnya debitur untuk memberikan atau berbuat

²⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan,*, hlm. 253.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian,*, hlm. 45.

sesuatu yang diwajibkan oleh karena adanya "keadaan memaksa/*overmacht*" atau lantaran suatu "kejadian yang tidak disengaja". Akibat dari *overmacht* maka "kewajiban prestasi" debitur menjadi hapus dan konsekuensi lebih lanjut adalah, debitur menjadi hapus tidak perlu mengganti kerugian kreditur yang diakibatkan oleh itu. Masalah *overmacht* berkaitan dengan masalah resiko yang dan kesalahan. Faktor salah adalah faktor yang berkaitan dengan masalah timbulnya halangan untuk berprestasi.

2.1.7. Akibat Hukum

Wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan apakah debitur melakukan wanprestasi, dan kalau hal itu disangkal atau tidak olehnya wanprestasi harus dibuktikan di muka hakim. Sebelumnya lebih dulu didahului oleh peringatan atau somasi berdasarkan pasal 1238 dan pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.. Tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Yang paling mudah untuk menetapkan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya

tetapi debitur akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih²⁶.

Caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi tegoran itu dapat dikatakan lalai, berdasarkan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Surat perintah adalah peringatan resmi oleh seorang juru sita pengadilan, sekarang boleh dilakukan secara lisan juga, asal cukup tegas menyatakan desakan debitur supaya prestasi dilakukan. Apabila debitur sudah diperingatkan, tetapi tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai dan akan mendapat sanksi berupa ganti rugi yang diperinci dalam 3 unsur yaitu :²⁷

1. biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh satu pihak.
2. rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan kelalaian si debitur.
3. bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

²⁶ ibid hlm. 46.

²⁷ ibid hlm. 47.

Ganti rugi dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Pensyaratan dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi memang sangat rapat hubungannya satu sama lain. Lazimnya, apa yang tidak dapat diduga, juga bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur. Pensyaratan dapat diduga itu, juga meliputi besarnya kerugian. Jadi, kerugian yang jumlahnya melampaui batas-batas yang dapat diduga, tidak boleh ditimpakan kepada debitur untuk membayarnya kecuali jika nyata-nyata debitur telah berbuat licik, melakukan tipu daya.

Suatu pembatasan lagi dalam pembayaran ganti rugi terdapat dalam peraturan mengenai bunga *moratoir*. *Moratoir* berasal dari bahas Latin "*mora*" yang berarti kelalaian²⁸. Sehingga memiliki arti bunga yang harus dibayar karena debitur lalai membayar hutangnya.

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaian seorang debitur, bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Diatur dalam pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Harus dimintakan kepada hakim karena tidak mungkin batal secara otomatis.²⁹

Peralihan risiko adalah sanksi ketiga yang ditetapkan dalam pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "kewajiban untuk memikul kerugian

²⁸ Ibid.

²⁹ Ibid.

jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian”

Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan, bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut :

1. pemenuhan perjanjian;
2. pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi;
3. ganti rugi saja;
4. pembatalan perjanjian;
5. pembatalan disertai ganti rugi.

2.2. Perjanjian Kredit

2.2.1. Asal kata dan Pengertian

Kredit berasal dari bahasa Latin "*credere*" yang memiliki arti kepercayaan, yang dalam bahasa Inggris adalah "*faith*" dan "*trust*".³⁰ Dapat dikatakan kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama kedua belah pihak dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.

Perjanjian Kredit merupakan suatu persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yaitu debitur/ nasabah dan tunduk kepada kaidah-kaidah hukum perdata. Pemberian kredit itu adanya berdasarkan persetujuan atau

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991, hlm. 21.

kesepakatan pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditor dan pihak lain yang meminjam dana sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui dan disepakati bersama, dan akan melunasi utangnya tersebut dengan sejumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.³¹

Seseorang memerlukan kredit dikarenakan setiap manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang semakin meningkat sementara kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan semakin terbatas karena faktor keadaan ekonomi yang serba meningkat sehingga manusia membutuhkan kredit yang bertujuan agar dapat mencukupi kebutuhan hidupnya. Kredit tersebut dapat berupa permodalan untuk melakukan usaha dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Permodalan tersebut didapat dari lembaga yang bernama Bank yang menurut pasal 1 butir 2 Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Bantuan dari bank berupa tambahan modal ini disebut Kredit.

Kredit menurut Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Perbankan No 10 tahun tentang Perbankan adalah ” penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

³¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003, hlm. 260.

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan, berarti prestasi kreditur yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh debitur dalam bentuk prestasi sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama sebelumnya.

Unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah sebagai berikut : ³²

1. Adanya dua pihak, yaitu kreditur dan debitur.
2. Adanya kepercayaan pemberian kredit kepada kreditur yang didasarkan atas *credit rating* debitur.
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari debitur kepada kreditur, dapat berupa janji lisan, tertulis atau berupa instrumen (*Credit Instrument*).
4. Adanya unsur waktu (*time element*), yang menyebabkan kredit dapat ada, baik dilihat dari kreditur maupun dilihat dari debitur.
5. Adanya unsur resiko (*degree risk*,) di pihak kreditur adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha atau ketidakmampuan bayar kembali atau ketidaksediaan membayar. Sedangkan di pihak nasabah adalah kecurangan dari pihak kreditur, antara lain dapat berupa pemberian kredit yang dari semula

³² H. Veithzal Rivai, et.al., *Credit Management Handbook (Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah)*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 5.

dimaksudkan oleh pemberi kredit untuk mencaplok perusahaan yang diberi kredit atau tanah yang dijaminkan.

6. Adanya unsur bunga sebagai kompensasi (*prestasi*) kepada kreditur. Bagi pemberi kredit, bunga tersebut terdiri dari berbagai komponen seperti biaya modal (*cost of capital*), biaya umum (*overhead cost*), *risk premium*, dan sebagainya. Jika *credit rating* penerima kredit tinggi, *risk premium* dapat dikurangi dengan *safety discount*.

2.2.2. Macam-Macam Kredit Perbankan

Berdasarkan klasifikasi/penggolongan, kredit bank bisa dibedakan sebagai berikut :³³

1. Jenis kredit dilihat dari jangka waktunya.
 - a. Kredit jangka pendek (*short term credit*) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Dilihat dari sisi perusahaan kredit jangka pendek dapat berbentuk berikut ini:
 - 1) Kredit Rekening Koran : kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya dengan plafon tertentu, dimana perusahaan menariknya tidak sekaligus, melainkan sebagian demi sebagian sesuai dengan kebutuhannya.

³³ H. Veithzal Rivai, et.al., *Credit Management Handbook (Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah)*,....., hlm. 11.

- 2) Kredit Penjual : kredit yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan barang-barangnya lebih dahulu, baru kemudian menerima pembayaran dari pembeli.
 - 3) Kredit Pembeli : kredit yang diberikan oleh pembeli kepada penjual dimana pembeli menyerahkan uang terlebih dahulu sebagai pembayaran terhadap barang-barang yang dibelinya, baru kemudian menerima barang-barang yang dibelinya.
 - 4) Kredit Wesel : kredit yang terjadi bila nasabah mengeluarkan surat pengakuan utang yang berisikan kesanggupan untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada pihak tertentu dan pada saat tertentu, dan setelah ditandatangani surat wesel dapat dijual atau diuangkan kepada bank.
 - 5) Kredit Eksploitasi : kredit yang diberikan oleh bank untuk membiayai operasi yang sedang berjalan pada suatu perusahaan.
- b. Kredit jangka waktu menengah (*intermediate term credit*) ialah kredit yang memiliki jangka waktu dari 1 tahun hingga 3 tahun.
 - c. Kredit jangka panjang (*long term credit*) ialah kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari 3 tahun.
 - d. Kredit permintaan (*demand loan/call loan*) ialah kredit yang setiap waktu dapat diminta kembali.
2. Jenis kredit dilihat menurut lembaga yang menerima kredit:
- a. Kredit untuk badan usaha pemerintah daerah.

- b. Kredit untuk badan usaha swasta.
 - c. Kredit perorangan.
 - d. Kredit untuk bank responden, lembaga pembiayaan dan perusahaan asuransi.
3. Jenis kredit menurut sifat:
- a. Kredit atas dasar transaksi satu kali (*einmalig*) adalah kredit jangka pendek untuk pembiayaan suatu transaksi tertentu, penarikan kredit hanya satu kali selama jangka waktu kredit sehingga harus lunas dan berakhir secara otomatis pada saat transaksi selesai.
 - b. Kredit atas dasar transaksi berulang adalah kredit jangka pendek yang diberikan pada nasabah untuk usaha seri transaksi sejenis.
 - c. Kredit atas dasar plafon terikat adalah kredit yang diberikan dengan jumlah dan jangka waktu tertentu dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai tambahan modal kerja bagi suatu unit produksi atas dasar penilaian kapasitas produksi/kebutuhan modal kerja dimana maksimum kredit yang diberikan terikat pada kapasitas produksi normal dan atau realisasi penjualan.
 - d. Kredit atas dasar plafon terbuka adalah kredit untuk kebutuhan modal kerja dimana maksimum kredit yang diberikan tidak terikat pada kapasitas produksi normal dan realisasi penjualan.

- e. Kredit atas dasar penurunan plafon secara berangsur (*aflopend*) adalah kredit yang diberikan pada nasabah yang pelunasannya harus dilaksanakan secara berangsur sesuai dengan jadwal pelunasan yang telah distujui oleh pihak bank.
4. Jenis kredit yang disalurkan menurut bentuk:
- a. *Cash Loan* adalah pinjaman berupa uang tunai yang diberikan bank kepada nasabahnya sehingga dengan pemberian fasilitas *cash loan* ini, bank telah menyediakan dana yang dapat digunakan oleh nasabah berdasarkan ketentuan yang ada dalam perjanjian kreditnya.
 - b. *Non Cash Loan (NCL)* adalah fasilitas yang diberkalkan bank kepada nasabahnya, tetapi atas fasilitas tersebut bank belum mengeluarkan uang tunai. Dalam fasilitas yang diberikan ini bank baru menyatakan kesanggupan untuk menjamin pembayaran kewajiban nasabah kepada pihak lain/pihak ketiga, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam surat jaminan yang dikeluarkan oleh bank.
5. Jenis kredit menurut sumber dana:
- a. Kredit dengan dana bank sendiri.
 - b. Kredit dengan dana bersama-sama dengan bank lain (sindikasi).
 - c. Kredit dengan dana dari luar negeri.

6. Jenis kredit menurut sifat fasilitas:

- a. *Committed Facility* adalah suatu fasilitas yang secara yuridis, bank berkewajiban untuk memenuhinya sesuai dengan yang diperjanjikan, kecuali terjadi suatu peristiwa yang memberi hak kepada bank untuk menarik kembali/menanggihkan fasilitas tersebut sesuai surat atau dokumen lainnya.
- b. *Uncommitted Facility* adalah suatu fasilitas yang secara yuridis, bank tidak mempunyai kewajiban untuk memenuhinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam hal ini bank dapat membatalkan, mengubah atau menarik kembali fasilitas tersebut setiap saat tanpa persetujuan terlebih dahulu dari nasabahnya

2.3. Jaminan :

2.3.1. Jaminan Lahir Karena Undang-undang

Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan yang adanya karena ditentukan oleh undang-undang tidak perlu ada perjanjian antara kreditur dengan debitur. Perwujudan dari jaminan yang lahir dari undang-undang ini ialah pasal 1131 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua harta kekayaan debitur baik benda bergerak atau benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh hutangnya.

Perjanjian yang lahir karena ditentukan undang-undang ini akan menimbulkan jaminan umum artinya semua harta benda debitur menjadi jaminan

bagi seluruh hutang debitur dan berlaku untuk semua kreditur. Para kreditur mempunyai kedudukan konkuren yang secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang.

2.3.2. Jaminan Lahir Karena Perjanjian.

Jaminan lahir karena perjanjian ialah jaminan ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur. Pada umumnya jaminan yang lahir karena perjanjian dalam bentuk hak tanggungan, fidusia, gadai dan hipotik.

2.3.3. Jaminan Kebendaan.

Jaminan Kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu. Dapat dipertahankan terhadap siapapun selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada dan dapat dialihkan.

Jaminan kebendaan juga mempunyai siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu akan didahulukan pelunasan hutangnya dibanding yang memegang kemudian.

Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber pada perjanjian. Jaminan ini ada karena diperjanjikan antara kreditur dan debitur, misalnya hak tanggungan, fidusia dan gadai.

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dengan debiturnya tetapi juga dapat diadakan antara kreditur atau pihak ketiga yang menyediakan harta kekayaannya secara khusus, misalnya : tanah dan bangunan yang digunakan untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur kepada kreditur.

2.3.4. Jaminan Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak.

Dengan adanya perbedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Pembebanan Jaminan :
 - a. Terjadi perbedaan jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak.
 - b. Perbedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak akan menentukan bentuk atau jenis pembebanan atau pengikatan jaminan atas benda tersebut dalam pemberian kredit. Jaminan benda tidak bergerak pembebanan berupa hak tanggungan.
2. Penyerahan (levering)

Pembedaan mengenai benda bergerak dan benda tidak bergerak mengakibatkan perbedaan dalam penyerahan benda itu. Untuk benda bergerak penyerahan dilakukan dengan penyerahan nyata (penyerahan bendanya), sedangkan untuk benda tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan balik nama.

3. Dalam hal daluwarsa untuk benda bergerak tidak mengenal daluwarsa, sedangkan untuk benda tidak bergerak mengenal daluwarsa yaitu 30 tahun.
4. Berkenaan dengan bezit untuk benda bergerak berlaku ketentuan pasal 1977 KUHPerdara yaitu seorang pemilik dari barang bergerak adalah pemilik benda itu, sedangkan untuk benda tidak bergerak tidak demikian.

2.3.5. Jenis – jenis Pengikatan Jaminan Kebendaan

Terdapat berbagai macam benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit. Salah satu penggolongan benda adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Seperti yang telah dijelaskan diatas pembedaan benda-benda tersebut sesuai dengan ketentuan undang-undang mempunyai bentuk pengikatan jaminan yang berbeda-beda sehingga seorang analis kredit harus mengetahui macam-macam atau jenis benda dan bentuk pengikatan atas benda itu. Untuk itu dibagian ini dijelaskan bentuk-bentuk pengikatan jaminan dapat dibedakan menjadi :

1. Hak Tanggungan
2. Fidusia

3. Gadai
4. Borgtocht
5. Cessie.

2.4. Hak Tanggungan.

2.4.1. Sejarah Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ini baru disahkan pada tanggal 9 April 1996. Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut maka terwujudlah unifikasi hukum tanah nasional.³⁴

Hak Tanggungan yang terdapat di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidaklah dibangun dari sesuatu yang belum ada melainkan mengacu pada ketentuan dan asas-asas dari hipotik yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.4.2. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah "Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

³⁴ Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999, hlm.1

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Dari pengertian tentang Hak Tanggungan diatas dapat diuraikan unsur-unsur pokok dalam Hak Tanggungan yaitu ³⁵:

1. Hak Tanggungan adalah hak untuk jaminan untuk pelunasan utang.
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu.
3. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
5. Hak Tanggungan memberikan hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain

2.4.3. Objek-Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan terdapat di dalam Pasal 4 Undang-Undang nomor : 4 Tahun 1996, yang mengatakan bahwa :

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;

³⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*,.... hlm.153

b. Hak Guna Usaha;

c. Hak Guna Bangunan.

2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
4. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut dapat dilakukan dengan penandatanganan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta otentik.

2.4.4. Sifat Hak Tanggungan

Mempunyai sifat seperti yang diatur dalam Undang-Undang nomor. 4 Tahun 1996 :

- a.) Hak Tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lain : bila debitur cidera janji maka kreditur yang memegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan ia diutamakan untuk mendapat pelunasan dari hasil penjualan tersebut.
- b.) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi : hak tanggungan membebani secara utuh terhadap objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasi sebagian dari utang bukan berarti bahwa terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari hak tanggungan melainkan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum lunas.
- c.) Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* : pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan meskipun telah berpindah dan menjadi hak milik orang lain.
- d.) Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir* : hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi keberadaannya tergantung dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Maka hak tanggungan akan hapus apabila perjanjian

UNIVERSITAS INDONESIA

pokoknya yaitu perjanjian kredit hapus, dikarenakan telah lunas utangnya.

e.) Hak Tanggungan untuk menjamin hutang yang telah ada atau yang akan ada:

- utang yang telah ada : besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.
- utang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu : utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan Bank Garansi.
- utang yang akan ada yang jumlahnya baru akan ditentukan pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan.

f.) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang: dapat diberikan untuk satu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

g.) Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja: meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Asas ini merupakan perwujudan dari sistim hukum tanah nasional yang

UNIVERSITAS INDONESIA

didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal. Dengan demikian setiap perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang berada diatas tanah tersebut.

- h.) Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda diatasnya atau dibawah tanah : meskipun hukum tanah nasional telah menganut asas pemisahan horisontal namun tidak berlaku mutlak. Untuk memenuhi perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat pembebanan hak tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada diatas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan dibawah permukaan tanah.
- i.) Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan : tujuan hak tanggungan yaitu menjamin pelunasan utang apabila debitur cidera janji dengan mengambil hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.
- j.) Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial : hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipungut oleh

pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama.

- k.) Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialitas dan publisitas: sifat spesialitas yaitu dalam uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah. Sedangkan sifat publisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan berada.

2.4.5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan tingkat Kabupaten/Kotamadya. Setelah Kantor Pertanahan menerima pendaftaran dari PPAT dalam waktu 7 hari setelah APHT ditandatangani, maka Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagai tanda bukti bahwa bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan telah di daftar di Kantor Pertanahan. Dan sertipikat hak tanggungan tersebut diberikan pada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan adalah salinan Akta Pembebanan

Hak Tanggungan dan salinan buku tanah hak tanggungan yang dijahit menjadi satu.

Dari tahap-tahap proses pembenanan hak tanggungan ada beberapa akta atau dokumen yang diperlukan bagi kreditur jika kemudian hari akan melakukan eksekusi hak tanggungan itu ³⁶:

- a. Perjanjian kredit/perjanjian hutang.
- b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta ini diperlukan jika pemberi Hak Tanggungan mengusahakan kepada kreditur untuk membebankan hak tanggungan. Tetapi jika pemberi Hak Tanggungan langsung memberikan Hak Tanggungan dengan menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan berarti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak diperlukan.
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- d. Sertipikat Hak Tanggungan.
- e. Sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

2.4.6. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang tentang Hak

³⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*,hlm. 170

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menjadi hapus karena hal-hal berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan : sesuai dengan sifat hak tanggungan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokoknya.
2. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan : kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan, menjadi jaminan.
3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri : terjadi berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan : untuk hak-hak yang memiliki batas waktu seperti hak atas tanah hak milik, hak atas tanah hak guna bangunan, hak atas tanah hak guna usaha dan hak atas tanah hak pakai jika batas waktunya habis sehingga hak atas tanah hapus dan tidak ada perpanjangan maka maka hak tanggungan ikut hapus.

Tata cara penghapusan hak tanggungan yaitu :

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa hak tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan baik karena pemberi hak tanggungan menerima

UNIVERSITAS INDONESIA

pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan, kemudian pemberi hak tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan dilampirkan surat pernyataan tertulis tersebut dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Sedangkan dihapuskan karena pembersihan berdasarkan penetapan ketua pengadilan adalah dengan diajukannya permohonan oleh pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan tersebut.³⁷

2.5. Analisa Permasalahan.

2.5.1. Pengaturan Pemasangan Hak Tanggungan atas Kredit Pemilikan Apartemen Bersertipikat Induk

Pemenuhan kebutuhan hidup berupa rumah tinggal semakin tinggi dikarenakan semakin tingginya populasi dan pertumbuhan penduduk. Namun lahan perumahan yang tersedia semakin lama semakin sedikit sehingga muncul pemikiran bahwa perumahan akan didirikan secara vertikal keatas, biasa disebut dengan apartemen.

Bangunan apartemen merupakan bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan dan sertipikat HGB tanah tersebut merupakan sertipikat induk dari bangunan apartemen yang didirikan yang nantinya

³⁷ Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan.....* hlm. 160-161.

sertipikat induk tersebut akan dipecah menjadi beberapa bagian sertipikat. Sertipikat dalam kepemilikan apartemen terbagi menjadi dua yaitu :

1. Sertipikat Induk yaitu sertipikat yang masih berupa sertipikat gabungan secara keseluruhan dari sebuah bangunan apartemen dan belum mengalami pemecahan sertipikat.
2. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) merupakan sertipikat yang sudah mengalami pemecahan dari sertipikat induk menjadi bagian-bagian yang lebih kecil lagi yang nantinya akan dimiliki orang per orang sebagai tanda bukti haknya. Sertipikat berikut ini merupakan sertipikat yang telah berdiri sendiri dari sebuah bangunan apartemen sehingga tidak merupakan satu sertipikat induk lagi yang merupakan sertipikat bersama dengan pemilik unit apartemen yang lain.

Proses pemecahan sertipikat dari sertipikat induk menjadi beberapa bagian kecil yaitu sertipikat hak milik atas satuan rumah susun membutuhkan waktu yang lama, sehingga banyak developer yang menjaminkan sertipikat induk tersebut ke bank untuk memperoleh pembiayaan atas kredit konstruksi yang digunakan untuk membangun apartemen tersebut yang diikuti dengan pengurusan perijinan diteruskan dengan pemecahan sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS), apabila telah pecah maka atas sertipikat induk yang menjadi jaminan terhadap fasilitas kredit konstruksi yang digunakan oleh developer maka

dilakukan roya parsial³⁸, roya parsial adalah suatu lembaga hukum yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara angsuran kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun³⁹. Mengenai roya parsial apabila hak tanggungan dibebankan untuk jaminan kredit konstruksi maka dapat diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) bahwa pelunasan utang yang dijamin tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan rumah susunnya sesuai dengan nilai perbandingan proposional satuan rumah susun yang bersangkutan, yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan.⁴⁰

Dengan dilakukannya pelunasan itu maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan roya partial ini sangat membantu dunia perbankan dalam hal pembiayaan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pembiayaan pembangunan apartemen tersebut dan kemudian menjual unit-unitnya kepada konsumen.

Konsumen dalam hal memiliki unit apartemen tersebut banyak yang mengambil pembiayaan dari bank yang mana untuk menjamin pembayaran kembali atas fasilitas tersebut konsumen dalam hal ini sebagai debitur berkewajiban memberikan jaminan yaitu berupa unit apartemen tersebut, dan dalam penjualan

³⁸ Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor.4 Tahun 1996 memungkinkan adanya roya partial

³⁹ www.hukumproperti.com/tag/roya-partial/ diunduh pada tanggal 10 November 2011

⁴⁰ Wawancara dengan Vita Cahyojati, notaris Kota Depok, pada tanggal 21 November 2011

apartemen maka beberapa bank dalam hal ini melakukan kerjasama dengan pihak developer sehingga bagi konsumen yang berminat membeli apartemen dan akan membelinya secara kredit bisa mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen melalui bank yang bekerjasama dengan pihak developer tersebut. Kredit dalam pemilikan apartemen terbagi menjadi dua yaitu⁴¹ :

1. Kredit Consumer atau biasa disebut juga dengan kredit konsumsi yang memiliki arti bahwa debitur mengambil kredit di bank untuk membeli apartemen yang nantinya akan dipakai sendiri.
2. Kredit Commercial yang memiliki arti bahwa debitur mengambil kredit di bank untuk membeli apartemen yang nantinya apartemen tersebut akan digunakan sebagai investasi dan akan disewakan kepada orang lain bukan untuk dipakai sendiri.

Dalam hal ini bank menggunakan prinsip kepercayaan terhadap nasabahnya dikarenakan belum ada sertipikat yang dijaminan debitur kepada bank karena masih berupa sertipikat induk, karena bila bank menunggu sampai pemecahan akan memakan waktu yang lama dan dirasa kurang praktis untuk pihak bank dan debitur.⁴²

Oleh karena itu dalam proses pencairannya maka antara debitur dengan Bank ditandatangani sejumlah perjanjian yaitu :

1. Perjanjian Kredit secara Notaril

⁴¹ Wawancara dengan staff marketing Bank Panin Duty Aneza, tanggal 20 Oktober 2011.

⁴² Hasil wawancara dengan staf marketing Bank Panin Duty Aneza, tanggal 20 Oktober 2011

2. Pengakuan Hutang
3. Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK)

Permasalahan yang dihadapi dalam pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen adalah apartemen tersebut sudah siap dipasarkan dan siap dijual kepada masyarakat yaitu debitur yang mengajukan permohonan Kredit Kepemilikan Apartemen terhadap bank. Tetapi sertipikat yang akan dijaminkan masih merupakan sertipikat induk. Sehingga membuat bank tidak memegang jaminan riil dan tidak memiliki hak preferen selama pemberian kredit masih dengan akta Pernyataan Pemberian Jaminan Khusus (PPJPK).

Namun bank mengambil risiko dengan memenuhi kewajibannya terlebih dahulu yaitu memberikan sejumlah dana untuk fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen, yang nantinya apabila sertipikat sudah pecah debitur bersedia untuk menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang ditindaklanjuti dengan pemasangan Hak Tanggungan.⁴³

Dalam prakteknya antara debitur dan developer sebelum pengikatan kredit secara notaril dengan bank, dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu dengan pihak notaris dari developer. Dan bank biasanya sudah ada kerjasama dengan pihak developer apartemen tersebut sehingga keamanan bank dapat terjaga. Dengan adanya kerjasama bank dengan developer, maka bank dapat mengetahui

⁴³ Hasil wawancara dengan Juliston Sitompul staf legal Bank Panin, tanggal 28 Oktober 2011.

sudah sampai sejauh mana proses pemecahan sertipikat induk apartemen berlangsung.

PPJB merupakan salah satu bentuk perlindungan terhadap bank selama masa kosongnya jaminan dari debitur terhadap bank. Namun Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah belum mengatur secara eksplisit mengenai perlindungan terhadap bank apabila jaminan yang diberikan debitur kepada bank masih berupa sertipikat induk, sementara pemecahan tersebut memakan waktu yang lama sehingga bank mengalami kekosongan terhadap jaminan, hal tersebut sangat beresiko sekali bagi bank terhadap adanya wanprestasi dari debitur.

Selama sertipikat induk belum pecah maka bank belum memegang jaminan berupa sertipikat oleh karena itu bank tidak memegang jaminan apapun terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan dan solusinya adalah dengan Buy Back Guarentee (BBG).

Buy Back Guarentee (BBG) yaitu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan developer yang isinya apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya selama kurang lebih tiga bulan berturut-turut kepada bank, maka bank berhak meminta sisa pelunasannya kepada developer dan developer berkewajiban melunasinya. Setelah developer melunasinya maka developer memiliki hak untuk menyita apartemen yang dibeli oleh debitur karena selama masa pembayarannya telah terjadi wanprestasi terhadap bank.

Apabila sertipikat induk telah pecah menjadi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS), maka dilakukan proses peralihan hak dengan jual beli (AJB) yang diikuti dengan proses balik nama ke atas nama pemilik hak tersebut.

Dahulu Buy Back Guarantee (BBG) berlaku sampai dengan masa peralihan dengan jual beli akan tetapi sekarang berlaku hanya dengan sampai sertipikat pecah. Alasannya karena developer merasa terbebani bila Buy Back Guarantee masih berlaku sampai terjadinya peralihan hak dengan jual beli, karena pada saat jual beli sertipikat tersebut telah pecah dan tercatat atas nama pemilik yaitu developer yang nantinya apabila terjadi jual beli akan dibalik nama ke atas nama debitur.

Setelah proses peralihan hak dengan jual beli dan sertipikat telah selesai dilakukan balik nama ke atas nama debitur selanjutnya adalah pemasangan hak tanggungan dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang terhadap wilayah dimana objek jaminan yang akan dipasang hak tanggungan berada. Setelah proses pemasangan hak tanggungan selesai maka terdapat apa yang disebut dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

Dengan adanya pendaftaran hak tanggungan terhadap jaminan yang diberikan debitur maka kreditur memiliki kedudukan diutamakan terhadap kreditur lain juga untuk menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditur-kreditur lain yang juga memegang hak tanggungan. Penanggalan terhadap buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah berkas yang

diperlukan untuk pendaftaran tersebut telah dikirim oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diterima lengkap oleh Kantor Pertanahan, jika tanggal hari ketujuh jatuh pada hari libur maka, maka buku tanah tersebut diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

2.5.2. Perlindungan Terhadap Bank Atas Kredit Kepemilikan Apartemen dengan sertipikat Induk.

Masih minimnya pengaturan mengenai praktek pemasangan hak tanggungan terhadap KPA bersertipikat induk, sehingga menyebabkan posisi bank menjadi sulit apabila debitur wanprestasi terhadap kewajibannya melunasi angsuran kredit. Hal tersebut ditunjukkan melalui beberapa poin di bawah ini :

1. Adanya asas kepercayaan yang diberikan bank terhadap kreditur :

Jaminan bank dalam memberikan kredit kepada debitur belum ada dikarenakan sertipikat yang akan dijadikan jaminan kepada bank masih merupakan sertipikat induk hal ini membuat posisi bank menjadi lemah. Karena bank harus memberikan sejumlah dana dahulu kepada developer untuk program kredit yang sedang diambil oleh debitur. Sementara bank tidak memegang jaminan apapun yang sah tercatat atas nama debitur. Sehingga bank harus menilai debitur melalui kepercayaannya akan kemampuan debitur untuk membayar kembali kepada bank kredit yang telah diperolehnya.

Hal tersebut akan coba diatasi oleh pihak bank dengan membuat akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) sesuai dengan pasal

UNIVERSITAS INDONESIA

pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu pasal 1134, PPJPK berisi pernyataan bahwa jaminan yang akan diberikan kepada bank oleh debitur pada saat ini masih merupakan jaminan dengan sertipikat induk yang sedang dalam proses pemecahan, apabila proses pemecahan telah selesai dan sertipikat sudah menjadi sertipikat pecahan yaitu sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMASRS) maka debitur bersedia untuk dipanggil kembali oleh pihak bank untuk menandatangani APHT. Serta bersedia untuk dipasang hak tanggungan terdapat jaminan tersebut.

Namun hal tersebut tidaklah cukup kuat untuk melindungi bank karena PPJPK hanya merupakan pernyataan dari debitur saja. Karenanya perlindungan secara praktek ekonomi didapat dengan Buy Back Guarantee (BBG) yang digunakan oleh Bank.

Tetapi tidak semua bank memakai prinsip Buy Back Guarantee (BBG), sehingga perlindungan bagi bank masih minim, dikarenakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah belum mengatur secara khusus tentang perlindungan bagi bank dalam hal apabila bank mengalami kekosongan akan jaminan.

2. Tidak ada aturan undang-undang yang secara eksplisit mengatur tentang perlindungan terhadap bank :

Minimnya aturan mengenai perlindungan terhadap bank membuat posisi bank tidak sebagai kreditur preferen dikarenakan bank belum mengikat jaminan milik

UNIVERSITAS INDONESIA

debitur dengan hak tanggungan. Karena pemecahan sertipikat memakan waktu yang cukup lama sehingga bank tidak memegang jaminan selama sertipikat induk belum pecah sampai pada pemasangan APHT terhadap objek jaminan tersebut.

Diharapkan kedepannya ada aturan yang lebih khusus yang mengacu pada pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, mengenai perlindungan terhadap bank sebagai kreditur apabila jaminan debitur belum terpasang hak tanggungan dikarenakan masih adanya proses pemecahan sertipikat. Sehingga posisi bank menjadi aman apabila jaminan yang masih dalam proses tersebut belum terpasang hak tanggungan.

3. Lemahnya eksekutorial terhadap sertipikat induk yang belum selesai proses pemecahannya :

Dikarenakan bank tidak memegang sertipikat yang dijadikan jaminan oleh debitur yang nantinya akan dipasang APHT maka bank secara harafiah bank belum memiliki hak tanggungan terhadap jaminan tersebut. Bank bukan berarti memiliki jaminan milik debitur tetapi bank hanya bersifat mengamankan jaminan debitur apabila debitur wanprestasi terhadap kewajibannya melunasi angsuran dari kredit yang telah diperolehnya.

Dalam hal sertipikat masih merupakan sertipikat induk sehingga belum bisa diikat dengan APHT membuat bank kosong akan jaminan dan hal ini mempunyai resiko

yang cukup besar apabila debitur wanprestasi maka bank tidak dapat mengeksekusi jaminan milik debitur yang belum bersertipikat pecahan.

Solusi dari semua permasalahan ini adalah kerjasama antara bank dan developer sehingga sudah terjalin kepercayaan dari bank terhadap debitur yang membeli apartemen pada developer yang menjalin kerjasama tersebut. Selain itu adalah adanya Buy Back Guarantee (BBG), sehingga bank merasa aman apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran terhadap bank karena developer sendiri yang akan melunasi tunggakan debitur, setelah urusan pelunasan dengan pihak bank selesai maka developer berhak menyita jaminan debitur tersebut. Tentunya apabila debitur telah diberikan peringatan/teguran oleh pihak bank sampai dengan tiga kali.

2.5.3. Kredit Macet dan Penanganannya

Kegiatan Perkreditan merupakan proses pembentukan asset bank. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dan dalam arti produktif dan collectable. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah. Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah.

Ada beberapa pengertian kredit bermasalah, yaitu :

UNIVERSITAS INDONESIA

1. kredit yang didalam pelaksanaannya belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank;
2. kredit yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas;
3. mengalami kesulitan di dalam penyelesaian-penyelesaian kewajiban-kewajibannya, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan;
4. kredit di mana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali kredit, sehingga belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh bank;
5. kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian, sehingga terdapat tunggakan, atau ada potensi kerugian di perusahaan nasabah sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank dalam arti luar;

Akan tetapi terdapat tindakan penyelamatan usaha nasabah oleh bank terhadap kredit bermasalah yang dilakukan oleh debitur. Tindakan penyelamatan yang bersifat non yuridis tergantung dari kesulitan yang dihadapi oleh nasabah. dan dapat berupa :

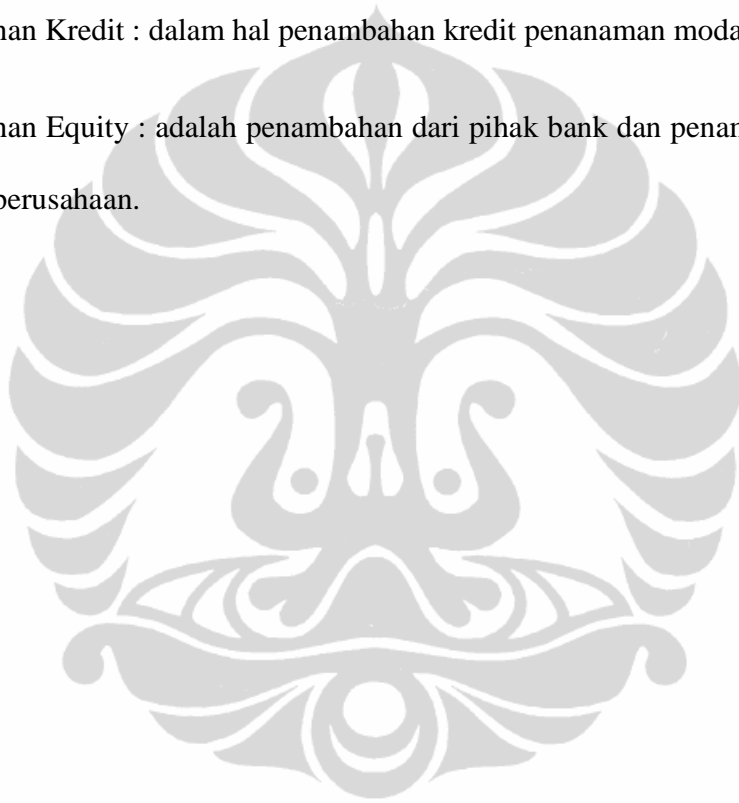
1. Rescheduling : kebijaksanaan ini berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat diberikan adalah :

- Memperpanjang jangka waktu kredit.
- Memperpanjang jangka waktu angsuran.
- Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

2. Reconditioning : keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain :

- Kapitulasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafond yang disetujui.
- Penundaan pembayaran bunga, yaitu bunga tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembebanannya kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan.
- Penurunan suku bunga, yaitu dalam hal nasabah dinilai masih mampu membayar bunga pada waktunya, tetapi suku bunga yang dikenakan terlalu tinggi untuk tingkat aktifitas dan hasil usaha pada waktu itu.
- Pembebasan bunga, yaitu dalam hal nasabah memang dinilai tidak sanggup membayar bunga karena usaha nasabah hanya mencapai tingkat kembali pokok.

- Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.
3. Restructuring : peninjauan kembali situasi dan kondisi permodalan, dan tindakan yang dapat diambil yaitu :
- Tambahan Kredit : dalam hal penambahan kredit penanaman modal kerja.
 - Tambahan Equity : adalah penambahan dari pihak bank dan penambahan dari pihak pemilik perusahaan.





BAB III

PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijabarkan didalam bab-bab terdahulu, penulis mencoba memberi kesimpulan sebagai berikut :

1. Apartemen merupakan bangunan yang berdiri diatas tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan dan sertipikat tersebut masih merupakan sertipikat induk dari sebuah bangunan apartemen yang nantinya akan mengalami proses pemecahan. Proses pemecahan sertipikat induk tersebut membagi sertipikat induk menjadi bagian-bagian kecil yang disebut dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS).

Sementara itu developer sudah memasarkan apartemen tersebut sehingga proses pemecahan dilakukan bersamaan dengan pembangunan sehingga apabila pembangunan telah rampung diharapkan sertipikat juga telah pecah. Sehingga

UNIVERSITAS INDONESIA

debitur dan developer bisa melakukan jual beli dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris yang ditunjuk oleh developer yang menandakan terjadinya transaksi antara debitur dan developer. Debitur dapat saja mengajukan kredit atas apartemen yang masih dalam proses pemecahan, tetapi selama proses pemecahan berjalan bank sebagai kreditur tidak memegang jaminan berupa sertipikat yang riil. Hal tersebut tentu saja membuat bank memiliki resiko yang cukup tinggi apabila debitur melakukan wanprestasi.

Oleh karena debitur menandatangani Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) yang berisikan pernyataan bahwa setelah proses pemecahan sertipikat selesai debitur bersedia untuk menandatangani kembali APHT di hadapan notaris dan bersedia menyerahkan jaminan yang berupa SHMASRS tersebut untuk dipasang hak tanggungan.

PPJPK bukanlah merupakan solusi karena PPJPK hanya merupakan sebuah akta pernyataan saja, solusi secara praktek ekonomi didapat dengan *Buy Back Guarentee* (BBG).

Namun selama Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah belum mengatur secara khusus tentang perlindungan bagi bank dalam hal apabila bank kosong akan jaminan. Sehingga menyebabkan posisi bank tetap berisiko sekali apabila debitur wanprestasi.

2. minimnya pengaturan mengenai pemasangan hak tanggungan terhadap KPA bersertipikat induk menyebabkan posisi bank sebagai kreditur tidak terlindungi. Karena apabila debitur wanprestasi bank tidak memiliki jaminan apapun dikarenakan jaminann yang riil berupa sertipikat masih mengalami proses pemecahan.

Bank dalam hal ini memberikan kredit kepada debitur berdasarkan asas kepercayaan, karena bank sudah mengeluarkan uang terlebih dahulu terhadap kreditur padahal bank sendiri belum memegang jaminan riil dari debitur untuk diikat dengan hak tanggungan. Karena belum adanya aturan yang secara eksplisit mengatur tentang perlindungan terhadap bank yang belum dapat memasang hak tanggungan terhadap sertipikat yang masih dalam proses pemecahan sehingga akan meyulitkan pihak bank dalam hal akan melakukan eksekusi terhadap jaminan debitur apabila debitur wanprestasi

3.2. SARAN

Untuk perkembangan dan pertumbuhan perkreditan dalam dunia perbankan di Indonesia, maka penulis mencoba memberikan sumbangan pikiran yang mungkin dapat berguna bagi perkembangan dan kemajuan perkreditan di perbankan di Indonesia, sebagai berikut :

1. Dalam rangka memenuhi kebutuhan praktek dunia perbankan Indonesia mengenai Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) yang sertipikatnya masih

UNIVERSITAS INDONESIA

merupakan sertipikat induk maka perlu pengaturan yang lebih khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mengacu pada pasal tertentu. mengenai perlindungan terhadap bank apabila jaminan yang akan dipasang hak tanggungan masih merupakan sertipikat induk dan sedang dalam proses pemecahan.

2. Sebaiknya developer melakukan pemecahan sertipikat induk menjadi sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terlebih dahulu sebelum melakukan pemasaran sehingga konsumen dalam hal ini sebagai debitur mempunyai pegangan atau tanda bukti kepemilikan atas unit apartemen tersebut dan juga membuat konsumen lebih bebas dalam memilih bank yang akan digunakan dalam hal pembiayaan kredit pemilikan apartemen, dan bagi bank sebagai kreditur memberikan keamanan dalam hal jaminan karena dapat diikat dengan hak tanggungan sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial apabila debitur wanprestasi.

DAFTAR REFERENSI

1. BUKU - BUKU

Andasasmita, Komar. *Notaris II*, Bandung : Sumur Bandung, 1982

Badruzaman, Mariam Darus. *K.U.H. Perdata Buku III. Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cetakan ke-2. Bandung: Alumni Bandung, 2006.

-----, Mariam Darus, et al. *Kompilasi Hukum Perikatan*.Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Edisi Revisi. Jakarta:Djambatan, 1999.

-----, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisaksi, 2007.

Ibrahim, Johanes. *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi)dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : CV. Utomo, 2003.

J. Satrio. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Undang-undang*.Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, 1997

Meliala, A. Qiram Syamsudin. *Pokok – Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2002.

MR. Tirtaamidjaja, *Pokok –Pokok Hukum Perniagaan*, Jakarta : Djambatan, 1970

Nugroho, Heru. *Menggugat Kekuasaan Negara*, Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001.

Pitlo, Pembuktian dan Daluarsa, Intermedia

Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung, 1981.

Rusli, Haridjan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.

Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, Bandung : MandarMaju, 2003.

Situmorang, Victor dan Cormentyna Sitanggang. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1991.

Soekanto, Soerjono dan dan Sri Mamudj. *Penelitian Hukum Normatif*. Edisi 1. Cetakan ke-12. Jakarta: Rajawali Pers. 2010.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. Jakarta: UI Press, 1986.

Soemadipradja, Rahmat S.S.,. *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti. *Hukum Perjanjian*, cet. 21. Jakarta: PT Intermedia, 2005.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermedia, 2005.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-29. Jakarta: Intermedia, 2001.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus*. Edisi Pertama. Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana, 2004.

Surajiman, *Perjanjian Bersama*, Jakarta : Pusbakum, 2001.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan ke-3. Jakarta: Erlangga, 1983.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Cetakan kedua. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.

2. PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cetakan ke-35. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432.

Indonesia. *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998.

3. ARTIKEL

Budiono, Herliene. artikel "*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004.

Mertokusumo, Sudikno. artikel "*Arti Penemuan Hukum*" Majalah Renvoi, Edisi Tahun I No. 12, Bulan Mei 2004.

4. Wawancara

Notaris Kota Depok, Vita Cahyojati, S.H., M.Hum

Head Legal Bank Panin Cabang Senayan Sri Retno Handayani, S.H., M.H.

Staff Legal Bank Panin Cabang Senayan Juliston Sitompul, S.H.

Staff Marketing Bank Panin Cabang Senayan Duty Aneza