

**BAB III**  
**UPAYA HUKUM TERHADAP BANK YANG LALAI MEMPERPANJANG**  
**SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG JATUH TEMPOH DALAM**  
**JAMINAN BANK**

2. Pengertian perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi:

Suatu Perbuatan yang dimana mengikatkan dirinya atau satu orang terhadap satu orang atau lebih ialah disebut Perjanjian

Pada dasar nya Perjanjian suatu bentuk tertentu tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian bisa juga dengan lisan dan secara tertulis Dan jika dibuat secara tertulis maka hanya bisa dikatakan alat bukti jika terjadi perselisihan tetapi dalam Undang – Undang beberapa perjanjian tersebut menentukan suatu bentuk yang tertentu Sehingga kalau tidak dituruti dapat dikatakan perjanjian tersebut tidak Sah syarat Sah nya Perjanjian yang dikehendaki harus dipenuhi supaya perjanjian menjadi tanpa cela maka dari itu bentuk tertulis tadi tidak hanya syarat untuk adanya perjanjian dan hanya merupakan alat pembuktian saja,

Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan ada empat atas syarat Sahnya suatu perjanjian, yaitu:<sup>44</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkandirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatuperikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;

---

<sup>44</sup>Badruzaman, Mariam Darus (a), *op. cit.*, hlm. 80.

#### 4) Suatu sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat relatif, karena kedua syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat obyektif, kerana mengenai obyek dari perjanjian bahwa kedua belah pihak memiliki kebebasan dalam berkehendak dengan kata lain para pihak mengadakan perjanjian dan tidak mendapatkan suatu tekanan dari perwujudan dalam berkehendak tersebut.

Pernyataan dari pihak yang menerima disebut adaptasi sedangkan pernyataan pihak yang sedang menawarkan disebut juga tawaran dengan kata lain bahwa penjelasan mengenai kata sepakat dapat dikatakan sebagai sebuah pernyataan yang kehendak yang disetujui antara para pihak.

Dalam penjelasan Pasal 1320 KUH Perdata bahwasyarat dari sah nya suatu perjanjian, dapat dipisahkan menjadi dua bagian yaitu bagian yang bukan pokok serta bagian Pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *aksidentalialia* dan *naturalia*.

##### 1. *Essensialia*

Merupakan bagian dari perjanjian, bahwa Perjanjian tidak memenuhi syarat tanpa bagian tersebut atau bagian tersebut wajib ada.

##### 2. *Naturalia*

Penjelasan mengenai Undang – Undang yang sifatnya mengatur

##### 3. *Aksidentalialia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai Undang-Undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam Undang-Undang.<sup>45</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 1338 KUH Perdata sering dipakai istilah “semua” menunjukkan

---

<sup>45</sup>*ibid.*, hlm. 74.

bahwa perjanjian bernama dan juga perjanjian tidak bernama dengan kata lain maksud kata Semua bahwa asas nya terkandung kebebasan berkontrak dalam pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Oleh Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. didalam hukum perjanjian terdapat sepuluh asas, yaitu:

- 1) Asas kebebasanberkontrak
- 2) Asaskonsesusialisme
- 3) Asaskepercayaan
- 4) Asas kekuatanmengikat
- 5) Asas persamaanhukum
- 6) Asaskeseimbangan
- 7) Asas kepastianhukum
- 8) Asasmoral
- 9) Asaskepatutan
- 10) Asaskebiasaan

Dari kesepuluh asas yang ada itu dapat diambil intinya menjadi tiga asas sesuai dengan pendapat Prof. Rutter, yaitu:

1. AsasKonsensualisme

Penjelasan dari Asas ini menyatakan ialahPerjanjian ini dan telah dapat dikatakan selesai apabila dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang melakukan Perjanjian.

2. Asas kekuatan mengikat

Asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya

akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

### 3. Asas kebebasan berkontrak

Penjelasan dari Asas ini bahwa para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang telah dikehendakinya, atau tidak terikat pada bentuk tertentu. Tetapi kebebasan itu ada pembatasannya:

- 1) Di dalam Perjanjian yang telah dibuat walaupun bebas tetapi tidak dilarang oleh Undang-Undang.
- 2) Bahwa tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Tidak bertentangan.

Mengenai Perjanjian dalam Pelaksanaannya dijelaskan dalam Pasal 1388 dan Pasal 1339 KUH Perdata mengenai akibatnya memiliki fungsi untuk mengontrol dan memberikan penilaian mengenai perjanjian<sup>46</sup>

#### **2.1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Penjelasan dalam Pasal 1756 menjelaskan bahwa KUH Perdata hanya mengatur tentang Utang yang terjadi dikarenakan adanya peminjaman uang sedangkan dalam Perjanjian Kredit tidak diatur secara khusus. Dalam Pasal 1756 yang berbunyi :

Utang yang telah terjadi dikarenakan adanya peminjaman uang yang hanya terdiri dari Jumlah uang yang telah disebut dalam perjanjian. Dan apabila saat dilakukan pelunasan, dan telah terjadi adanya kenaikan atau pun kemunduran harga serta adanya perubahan mengenai berlakunya mata uang, oleh karena itu untuk pengembalian jumlah yang telah dipinjam harus dikembalikan dalam mata uang yang berlaku pada saat waktu pelunasan

---

<sup>46</sup>Busro, Achmad, *Hukum Perikatan Jilid I*, (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, 1985), hlm. 26.

tersebut dilakukan, dengan kata lain dihitung menurut harganya yang berlaku pada saatitu?

Perjanjian Kredit ialah Perjanjian Pinjam meminjam yang diatur dalam KUH Perdata dan juga menurut beberapa pakar hukum mengatakan hal demikian berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah termasuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata.

Dalam Pasal 1754 KUH Perdata didalam buku III memebrikan Penjelasan lain tentang perjanjian pinjam meminjam yaitu:

Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian yang mana pihak lain memberikan kepada pihak lain yaitu sejumlah barang tertentu yang menghabis karena pemakaian, bahwa dengan aturan pihak yang belakangan ini akan berusaha mengembalikan sejumlah yang sama dari macam serta keadaan yang sama pula.

Sedangkan Pengertian Kredit yang diatur dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 mengenai Perbankan, sebagaimana yang telah tertuang dalam Pasal 1 angka 2, yang menjelaskan bahwa:

Berdasarkan persetujuan atau pun kesepakatan dari Pinjam meminjam dari pihak Bank dengan pihak lain yang dimana pihak peminjam memberikan kewajiban untuk melakukan pelunasan atas hutangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian Bunga dengan kata lain Kredit sebagai penyedia uang atau tagihan.

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:

1. Si Pemberi Kredit bahwa Prestasi yang diberikan dalam bentuk barang dan Jasa,Uang, akan betul – betul di terima kembali dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dengan adanya Kepercayaan..
2. Pemberian Prestasi dengan Kontra Prestasi yang akan diterima dalam waktu yang

akan datang atau Tenggang waktu, Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agiodari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3. Bahwa dengan adanya Unsur Resiko maka akan timbul Jaminan dalam Pemberian Kredit Resiko yang akan dihadapi, dalam hal akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi serta kontra prestasi yang akan kelak diterima dikemudian hari sehingga Semakin lama kredit diberikan kepada yang berhutang maka akan semakin tinggi pulatingkatresikonya.

4. Sebelum perjanjian Kredit akan diketahui terlebih dahulu Prestasi, serta obyek kredit dikarenakan Kredit bukan hanya diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi bisa juga dalam bentuk barang ataupun jasa dan setiap pemberian kredit yang akan disetujui serta disepakati oleh debitur serta Kreditur akan dimasukkan didalam Akad Kredit atau Perjanjian Kredit secara tertulis..<sup>47</sup>

Perbedaan Bank Konvensioal dan Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya terletak pada istilah untuk Bank konvensioal menggunakan istilah Kredit sedangkan dalam syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah tapi dalam Rumusan kedua istilah tersebut, perbedaannya terletak dalam bentuk KontraPrestasiyang akan diberikanKreditur kepada Debiturdengan dasar atas pemberian kredit atau pembiayaannya. Perbedaan lainnya adalah bahwa Pada Bank Syariah kontra prestasinya dapat berupa imbalan ataupun bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama. Sedangkan untuk Bank konvensional, kontra prestasinya berupabunga,<sup>48</sup>

Dalam ketentuan dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 11 Undang – Undang Nomor

<sup>47</sup>Thomas Suyatno *et al.*, *Dasar-dasar Perkreditan*, edisi empat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm.12.

<sup>48</sup>Usman, Rachmadi (b), *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 237.

10 Tahun 1996 mengenai Keharusan dalam suatu Perjanjian Kredit bahwa Kredit diberikan adanya Persetujuan atau Kesepakatan antara Bank dan Pihak lain dalam pinjam – meminjam yang dimana Pihak dari peminjam di Wajibkan untuk melakukan pelunasan Hutang setelah Jangka waktu serta Pemberian Hutang.

Didalam Buku Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya menjelaskan bahwa Kebebasan Berkontrak serta Perlindungan Yang Seimbang bagi Pihak Dalam hal Perjanjian Kredit Bank Indonesiamenjelaskan bahwa dalam Perjanjian Kredit Bank memilikitiga ciri - ciri yang sangat membedakan dari perjanjian Pinjam - meminjamUang yang bersifat riil. Ciri pertama ialah Bahwa Kredit Bank tidak selalu adanya penyerahan secara riil, bisa atau dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan.

Sehingga dalam hal Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh Nasabah maupun oleh bank, oleh karena itu perjanjian kredit mempunyai makna yang sangat penting dalam hal pemberian, serta pengelolaannya, dan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Sementara Untuk Ciri yang kedua ialah sifatnyaKonsensuil, yang dimana hak Debitur untuk bisa menarik atau kewajiban bank dalam hal menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya apabila seluruh syarat yang ditentukan di dalam perminjaman kredit.

Untuk Ciri Ketiga, ialah Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak bisa digunakan secara leluasa untuk keperluan serta tujuan yang tertentu oleh Debitur, akan tetapi Kredit harus digunakan dengan sesuai tujuan yang ditetapkan didalam perjanjian kreditnya, dan apabila terjadi penyimpangan maka akan timbul Hak bagi Bank untuk mengakiri Perjanjian Kredit secara sepihak. Maka Berdasarkan hal tersebutmaka Debitur bukanlah pemilik mutlak atas dari kredit yang telah diperoleh berdasarkan perjanjian kredit dan apabila seandainya Kredit itu ialah Perjanjian Peminjaman

Uang, dengan demikian Perjanjian Kredit Bank tidak memiliki ciri yang sama dengan Perjanjian pinjam meminjam, dan oleh sebab itu perjanjian kredit bank tidak tunduk kepada ketentuan bab ketiga belas buku ketiga KUHPerdara.

Menurut Gatot Wardoyo<sup>49</sup>

pemberian kredit mempunyai fungsi yaitu :

1. Perjanjian kredit Merupakan sesuatu yang sangat menentukan batal atau tidak sebuah Perjanjian Kredit Contohnya ialah Perjanjian dalam hal Pengikatan Jaminan atau disebut juga sebagai perjanjian pokok.
2. Kewajiban antara Debitur dan Kreditur dalam Perjanjian kredit memiliki Fungsi dalam alat bukti mengenai batasan hak dan kewajiban
3. Dari sisi Unsur keuntungan bagi Kreditur dalam Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit dengan kata lain ialah mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, tapi di sisi lain sebagai debitur, ialah memberikan kredit bantuan dalam menutupi kebutuhannya atau menjadi beban bagi dirinya untuk melakukan pembayaran, di masa depan hal itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Diberikannya Kredit oleh Bank risiko yang sangat besar, sehingga dalam setiap pemberian kredit Bank wajib melihat asas-asas dalam dunia perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian Untuk itu dalam melakukan pemberian kredit, Bank harus wajib melakukan penilaian terlebih dahulu yang seksama terhadap berbagai aspek, Aspek hukum jaminan dalam undang-undang perbankan diawali dengan ketentuan yang mewajibkan bank pemberi kredit mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah melunasi kredit yang diberikan. Berdasarkan penjelasan pasal 8 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang mesti dinilai oleh Bank

---

<sup>49</sup>Wardoyo, Gatot, "Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen" *Majalah Bank dan Manajemen*. (November-Desember 1992), hlm. 64-69.

sebelum memberikan kredit adalah:

1. Penilaian watak(*character*)
2. Penilaian kemampuan(*capacity*)
3. Penilaian terhadap modal(*capital*)
4. Penilaian terhadap agunan(*collateral*)
5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*conditionofeconomy*).<sup>50</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 23 Undang – Undang Nomor 21 tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah apabila ingin mendapatkan keyakinan atas penilaian watak dari calon Nasabah dalam Penerimaan Fasilitas yang paling utama terutama didasarkan atas hubungan yang telah terjalin diantara Bank dan Calon Nasabah. Penilaian dalam hal kemampuan calon Nasabah usaha yang akandibiayai dan dikelola pada orang yang tepat. Penilaian terhadap modal yang dimiliki oleh calon Nasabah yang bersangkutan baik untuk masa lalu maupun perkiraan untukmasa yang akan datang sehingga bank dapat bisa mengetahui kemampuan serta Modal dari Calon Nasabah tersebut. Dalam melakukan penilaian tersebut atas agunan atau jaminan Bank harus menilai barang, serta Proyek dan Hak tagih yang dibiayai atas fasilitas Kredit cukup memadai sehingga apabila Debitur melakukan Wanprestasi atas Agunan atau Jaminan tersebut bias digunakan sebagai pelunasan atas utangnya. Yang terakhir terhadap penilaian Proyek Usaha serta Calon Nasabah Penerima Fasilitas dengan dalam keadaan Pasar, Sehingga dapat dikatakan bahwa Prospek pemasaran dari hasil Proyek serta Usaha Nasabah.

Penilaian ini harus dilakukan dengan cermat, akurat dan mendalam Sejumlah kekeliruan dapat terjadi dalam proses transaksi kredit. Resiko yang harus diantisipasi bank selaku kreditur adalah resiko ekonomis dan resiko hukum. Resiko ekonomis adalah pada saat

---

<sup>50</sup>Hutagalung, Arie S (a), *Seputar Masalah Hukum Tanah*,( Jakarta: LPHI, 2005), hlm. 329.

kredit yang diberikan menjadi macet dan tidak terbayarkan oleh debitur. Sedangkan resiko hukumnya adalah dalam hal:

1. Bank mengabaikan Undang-undang, peraturan dan kebijakan yang berlaku. Bank juga harus memastikan bahwa semua kegiatan yang dilakukan tidak melanggar uukum termasuk dalam hal larangan dan pembatasan dalam pemberiank redit
2. Perjanjian kredit yang mengabaikan klausul-kalusul penting karenahnya menggunakan format perjanjian baku sehingga dapat dimanfaatkan secara tidak baik oleh debitur.
3. Keabsahan dari terhadap semua dokumen yang ada seperti perjanjian kredit, jaminan kredit

## **2.2. Klausul - klausul dalam perjanjiankredit**

Dalam praktek perbankan, dalam usaha untuk mengamankan pemberian kredit, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjianbaku. Perjanjian Kredit dalam Klausula – Klausula telah dibakukan atau dituangkan dalam hal bentuk Formulir tapi dalam tersebut terikat dalam suatu bentuk tertentu.

Formatatau Bentuk dari Perjanjian kredit diberikan sepenuhnya untuk Bank yang bersangkutan, dalam hal-hal yang perlu tetap dipedomani ialahBahwa Perjanjian tersebut rumusannya tidak jelas dan tidak bisa kabur, dalam hal itu juga Perjanjian tersebut sekurang - kurangnya perlu memperhatikan Persyaratan serta keabsahan dalam Hukum, sekaligus juga harus bisa memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya Kredit tersebut, dalam hal Pembayaran, Jangka waktu serta Persyaratan lazimnya dalam Perjanjian Kredit.

## **2.3. Jaminan Kredit**

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit yang diberikan dapat terjamin pelunasannya oleh debitur

yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi debitur, baik seluruhnya maupun sebagian akan menimbulkan kerugian kepada bank selaku kreditur. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku serta dengan penetapan jaminan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum Debitur terhadap barang-barangnya.

Seminar Hukum Jaminan 1978 telah menyimpulkan, bahwa yang dinamakan “jaminan” adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum<sup>51</sup> Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mendefinisikan Agunan adalah :

Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah. Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan

---

<sup>51</sup>Usman, Rakhmadi (a), op. cit., hlm. 1.

semua kreditur.

Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan dari pasal 1131 KUHPerdara tersebut, berarti seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditur. Kekayaan debitur dimaksud meliputi benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang piutang diadakan dengan demikian tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangnya, baik setelah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena Undang-Undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

J Satrio mengemukakan, bahwa dari pasal 1131 KUHPerdara dapat disimpulkan asas-asas hubungan *ekstern* kreditur sebagai berikut:

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur.
2. Setiap bagian Kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur.
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan "*persoondebitur*"<sup>52</sup>

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1132 KUHPerdara, kebendaan tersebut

---

<sup>52</sup>Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: AdityaBakti, 1993), hlm.4.

menjadijaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya,pendapatanpenjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasannya yang sah untuk didahulukan. Pasal 1132 tersebut juga memberikan kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Adapun kreditur yang diutamakan tersebut berdasarkan pasal 1133 KUHPerdara adalah mereka yang memiliki hak-hak yang dilahirkan karena piutang yang diistimewakan (*privilege*), dari gadai (*pand*) dan dari pihak lain. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya. Menurut pasal 1134 KUHPerdara, yang dimaksud dengan *privilegea* adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang (kreditur) sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya semata-mata berdasarkan sifatnya piutang. Jadi, *privilege* dilahirkan kerana undang-undang, sedangkan hak gadai dan hipotik dilahirkan karena diperjanjikan sebelumnya, sehingga kedudukan gadai dan hipotik lebih tinggi dari pada *privilege*, kecuali dalam hal-hal mana olehundang- undang ditentukan sebaliknya. Jaminan umum ini dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kreditur atas kredit yang diberikan. Jaminan umum tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi uatang-utangnya. Untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian

yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur.

Menurut UU Perbankan yang berlaku saat ini sangat menekankan pentingnya suatu jaminan dalam memberikan kreditnya dalam rangka pendistribusian dana nasabah yang sudah terkumpul olehnya, serta untuk menggerakkan roda perekonomian. Yang sangat dipertimbangkan adalah jaminan khusus diluar jaminan pada umumnya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, dimana dinyatakan bahwa segala kebendaan milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata berarti seluruh harta benda milik Debitur menjadi jaminan hutangnya bagi semua Kreditur, dalam hal Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Kreditur, maka harta benda milik Debitur akan dijual dimuka umum dan hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk melunasi hutangnya kepada Kreditur, dalam hal Kreditur lebih dari satu maka harus dibagi secara perimbangannya dengan piutangnya masing-masing terhadap ketentuan tersebut dapat juga Kreditur mendapat perlakuan khusus yaitu diutamakan sesuai dengan Pasal 1132 KUH Perdata asalkan diperjanjikan terlebih dahulu bahwa yang dimaksud dengan jaminan kredit adalah pihak Debitur untuk mendapatkan kepercayaan dari Kreditur yang akan mengucurkan dana, dimana dana tersebut setelah ada pada Debitur akan dikembalikan lagi pada Kreditur dengan cara mengangsur atau mencicil dalam suatu waktu yang telah ditentukan guna untuk menjamin angsuran tersebut pihak Debitur memberikan sesuatu sebagai jaminan pada Kreditur yang apabila Debitur tidak lagi mampu membayar angsurannya, Kreditur dapat mengambil pelunasan dengan cara menjual jaminan tersebut.

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UUP) yang dimaksud

agunan, adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur<sup>53</sup>

Menurut Hasanudin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada pihak kreditur, karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan<sup>54</sup>

Adapun fungsi jaminan utang adalah untuk :<sup>55</sup>

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah atau debitur berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

---

<sup>53</sup>Djuhaendah, Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.233.

<sup>54</sup>Hasanuddin, Rahman, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.233.

<sup>55</sup>Thomas Suyatno, *op.cit.*, hlm.88.

Jaminan kredit oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1996 Tentang Perbankan diubah artinya dengan agunan hal ini tercermin dalam Penjelasan Pasal 8, yang menyatakan bahwa ada dua jenis agunan yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan sedang agunan tambahan adalah agunan, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan secara langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan juga dinyatakan bahwa agunan tambahan bukan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan dengan prinsip syariah, sebab tanpa itu Bank Umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan kredit berdasarkan prinsip syariah asalkan berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya<sup>56</sup>

Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu, guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pada saat dilakukannya perjanjian tersebut, jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Maksud dan tujuan jaminan kredit adalah untuk menghindari terjadinya wanprestasi dan untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur. Jaminan yang ideal hendaknya dapat membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan, tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya dan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk

---

<sup>56</sup>Usman, Rachmadi (b), *op. cit.*, hlm. 283 .

melunasi utang penerima kredit.

1. Salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit tanah mempunyai kelebihan yaitu tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat. Hal yang perlu diperhatikan oleh bank dalam menerima tanah sebagai jaminan hutang (beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum ditandatangani akad kredit) antara lain<sup>57</sup>
  1. Asas negatif. Seseorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertifikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.
  2. Asas pemisahan horisontal. Dalam hal ini seorang pemilik bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas suatu bidang tanah belum tentu sama dengan pemilik tanah tersebut.
  3. Titlesearch. Pengecekan mengenai legalitas hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang apakah asli, palsu atau aspal. Apakah di atas tanah tersebut terdapat benda-benda lain, tanah dalam sengketa.
  4. Persetujuan suami atau istri. Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya karena adanya ketentuan dalam Pasal 35 Ayat (1) dan Pasal 36 Ayat (1) Undang - undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapat persetujuan kedua belah pihak.
  5. Persetujuan Komisaris / pemegang saham bila diperlukan. Apabila debitur adalah Perseroan Terbatas (PT) harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang

---

<sup>57</sup>Hutagalung, Arie S (a), *op. cit.*, hlm. 332.

merupakan asset PT tersebut harus mendapatkan persetujuan Komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam Anggaran Dasar suatu PT dinyatakan bahwa perbuatan hukum meminjam dan menjaminkan asset PT harus ada persetujuan Komisaris atau pemegang saham.

6. Status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan. Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminkan mempunyai istri atau suami berkewarganegaraan asing maka menurut Pasal 35 Undang- undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan jo Pasal 21 Ayat (3) UUPA, tanah menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan atau tidak dilepaskan.

Masalah-masalah yang dihadapi dalam penggunaan tanah sebagai jaminan hutang antara lain adalah<sup>58</sup>

1. Status tanah yang dijadikan jaminan hutang masih dalam proses permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk untuk terdaftar
2. Status tanah yang dijadikan jaminan hutang adalah tanah Hak Guna Bangunan atas nama pengembang tetapi pemecahan dan pendaftaran jual beli masih dalam proses.
3. Sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang jangka waktunya lebih pendek dari jangka waktu pemberian kredit.
4. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diperoleh atas dasar Hak Pengelolaan instansi pemerintah atau BUMN.

Berbagai permasalahan ini yang harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditur sebelum menerima tanah sebagai jaminan hutang dari debitur.

---

<sup>58</sup>Hutagalung, Arie S (a), *op. cit.*, hlm. 330.