

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

(Studi Putusan No: 4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)



Oleh:

SULVIANA SRI FEBRIANUGRAH SYAM

040 2019 0657

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

Skripsi

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu
persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di
Universitas Muslim Indonesia**

OLEH :

SULVIANA SRI FEBRIANUGRAH SYAM

04020190657

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2023

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini diterangkan bahwa Hasil Penelitian Mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Sulviana Sri Febrianugrah Syam
NIM : 04020190657
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit
Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas
Tanah (Studi Putusan
No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Hasil Penelitian.

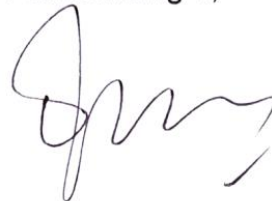
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
NIPs. 104860192

Pembimbing II,



Dr. Dwi Handayani, S.H., M.Hum.
NIPs. 104101113

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. H. Andi Risma, S.H., M.H.
NIPs. 104101111

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Sulviana Sri Febrianugrah Syam

NIM : 04020190657

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi / Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit
Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah
(Studi Putusan No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 16 Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum

(Universitas Muslim Indonesia)



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.H.

NIPs.104 86 0192

PENGESAHAN SKRIPSI

**Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak
Tanggungan Atas Tanah (Studi Putusan No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)**

Disusun dan Diajukan Oleh :

SULVIANA SRI FEBRIANUGRAH SYAM

04020190657

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia

Pada 2023

dan dinyatakan diterima

Makassar, 2023

Panitia Ujian,

Ketua,

Anggota,



Prof . Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.H

NIPs. 104860192



Dr. Dwi Handayani, S.H.,M.H

NIPs. 104101113

An. Dekan,

Wakil Dekan I



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H.,M.H

NIPs.104101110

PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Mahasiswa :

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah (Studi Putusan No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)

Nama Mahasiswa : Sulviana Sri Febrianugrah Syam

NIM : 04020190657

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Pembimbing : 0371/H.05/FH-UMI/IX/2022

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan LULUS oleh :

TIM PENGUJI

1. Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.H (.....) Pembimbing I
2. Dr. Dwi Handayani, S.H.,M.Hum. (.....) Pembimbing II
3. Dr. H. Andi Risma, S.H.,M.H (.....) Penguji I
4. Sudirman Sanusi, S.H.,M.H (.....) Penguji II



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Sulviana Sri Febrianugrah Syam

NIM : 04020190657

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi / Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit
Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah
(Studi Putusan No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa hasil penelitian saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari hasil penelitian ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 16 Februari 2023

Yang Menyatakan

Sulviana Sri Febrianugrah Syam

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh.

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu WaTa'ala atas hidayah, rahmat, dan ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hasil penelitian dalam rangkaian menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi besar Muhammad SAW. melalui petunjuk dan syafaatnya yang membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Skripsi ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (Studi Putusan No: 4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)”** dalam rangka menyelesaikan program tugas akhir pada program Strata-1 (S1) Ilmu Hukum Universitas Muslim Indonesia, untuk meraih gelar serjana hukum. Penulis juga menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan kali ini pula penulis ingin menyampaikan bentuk ucapan terimakasih yang mendalam kepada kedua Orang Tua dan Saudara/i yang tercinta dan terkasih Ayahanda **Syamsuddin**, Ibunda

Fahmida dan Saudara **Achmad Affandi Maulana Syam, S.T** dan juga Saudari **Widya Dian Pratiwi Syam, S.Ked.** Yang selalu memberikan kasih sayang tanpa henti, motivasi, doa, ridho dan bantuan untuk penulis selama menyelesaikan Pendidikan penulis di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Semoga pengorbanan dan ketulusan hati orang tua tercinta mendapatkan ganjaran yang setimpal oleh Allah SWT. Selanjutnya tak lupa penulis menyampaikan rasa ucapan terima kasih kepada:

1. **Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E.,M.M** Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia.
2. **Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.H** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
3. **Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H** Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti Pendidikan Program Sarjana.
4. **Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H** selaku Pembimbing I penulis dan **Dr. Dwi Handayani, S.H.,M.Hum** selaku Pembimbing II penulis yang telah memberikan arahan, bimbingan, pengalaman serta meluangkan waktunya kepada penulis agar dapat skripsi ini, semoga Allah SWT. Senantiasa melimpahkanrahmat dan hidayah-Nya kepada Bapak Prof dan Ibunda. Aamiin Allahumma Aamiin.

5. **Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H** serta **H. Sudirman Sanusi, S.H.,M.H** selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran, nasihat ataupun masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. **Bapak Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa** beserta seluruh **staff Pengadilan Negeri Sungguminasa** yang telah memberikan fasilitas dan mengizinkan peneliti untuk memperoleh hasil data penelitian yang diperlukan peneliti untuk menyelesaikan rangkaian skripsi ini.
7. Seluruh **Bapak dan Ibu dosen** dan **staff Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia** yang telah mengajarkan segala hal dan pengalaman yang berharga terkait ilmu hukum selama mengikuti perkuliahan.
8. Kepada **Gabriel Harrycahya** dan segenap cinta sahabat-sahabat Untill Jannah penulis **Andi Fadhilah Nurazisah, Dian Riskawati Syamsul, Afi Khairunnisa Agussalim, Naila Faisa Ode dan Dwi Putri Rohali.**
9. Kepada sahabat kuliah penulis **Andi Sitti Annisyah Amirah Akbar** dan **Fahrina Maharani, Vita Anggriani** dan **Zalya Dwi Ahzana** beserta teman-teman didalam maupun diluar Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan dari semua pihak yang telah banyak membantu, semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan wawasan ilmu pengetahuan.

Makassar, 22 Januari 2023

Penulis

ABSTRAK

Sulviana Sri Febrianugrah Syam. 04020190657: dengan judul *“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah (Studi Putusan No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)”*. Dibawah bimbingan (H. La Ode Husen) sebagai Ketua Pembimbing dan (Dwi Handayani) sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm serta untuk mengetahui hambatan dalam kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hukum hakim dalam putusan perkara no:4.Pdt/G.S/2020/PN.Sgm itu didasarkan pada gugatan penggugat tentang kredit macet. Namun gugatan penggugat dinyatakan gugur karena dari pihak penggugat sendiri tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Dan hambatan dalam timbulnya kredit macet yaitu dengan adanya faktor internal dan eksternal, dan juga yang dimana pihak debitur mengalami kondisi penurunan performa keuangan, adanya bentuk ketidakstabilan dari bisnis yang mereka lakukan, atau memang sengaja untuk tidak membayar kreditnya secara tepat waktu, sehingga menyebabkan terjadinya cedera janji (wanprestasi).

Rekomendasi penelitian ini, pihak penggugat berhak mengajukan kembali atas gugatannya tersebut. Dan untuk dalam penanganan kredit macet dengan melalui perundingan kembali antara pihak kreditur dan debitur dengan cara memperingan syarat-syarat pengembalian kredit, sehingga dengan begitu diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

Kata kunci : *Perjanjian, Kredit, Hak Tanggungan*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
PENGESAHAN SKRIPSI	vi
HALAMAN PERNYATAAN KEALSIAN SKRIPSI.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	8
1. Pengertian Tanah	8
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	15
1. Pengertian Hak Tanggungan	15
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	17
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	20

4. Berakhirnya Hak Tanggungan	20
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	24
1. Istilah dan Pengertian Jaminan.....	24
2. Syarat-Syarat dan Manfaat Jaminan.....	27
3. Sifat Perjanjian Jaminan	29
4. Bentuk dan Substansi Jaminan.....	30
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	31
1. Pengertian Perjanjian Kredit	31
2. Subjek dan Obyek Perjanjian Kredit.....	32
3. Bentuk-Bentuk Perjanjian Kredit	34
E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Baku.....	35
1. Pengertian Perjanjian Baku	35
2. Ciri-Ciri Perjanjian Baku.....	37
3. Jenis-Jenis Perjanjian Baku.....	38
4. Persyaratan Perjanjian Kontrak Baku	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	43
A. Tipe Penelitian	43
B. Metode Pendekatan Penelitian	43
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	44
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	45
E. Analisis Bahan Hukum	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47

A.	Dasar pertimbangan hukum hakim memutus perkara No. 4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm tentang kredit macet	47
B.	Hambatan dalam macetnya kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah	54
BAB V	PENUTUP	62
A.	Kesimpulan	62
B.	Saran	63
DAFTAR PUSTAKA		64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan Indonesia dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian, tetapi *Agrarisch Recht* atau biasa disebut Hukum Agraria dibatasi dengan perangkat peraturan perundangan-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijaksanaannya di bidang pertanahan, maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum administrasi negara.

Hukum agrarian merupakan keseluruhan norma-norma hukum baik secara tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antar subjek hukum dalam bidang agraria. Hukum agraria sendiri sebenarnya merupakan sekelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam.

Masalah tanah bagi kepentingan penduduk yang tinggal di kota-kota besar merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit. Hal ini disebabkan banyaknya keinginan setiap orang untuk tinggal di kota-kota besar, baik bertujuan untuk mencari pekerjaan dan mendapatkan penghidupan yang lebih baik.

Setiap manusia hingga perusahaan selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Dalam menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia pada umumnya selalu ingin hidup layak dan selalu ingin berkecukupan. Untuk itu, mereka harus bekerja dan berusaha supaya memperoleh penghasilan. Penghasilan ini penting untuk sebuah modal dalam hidupnya dan juga untuk dapat memenuhi kebutuhannya sebagaimana manusia harus mempertimbangkan antara penghasilan dan pengeluaran.

Perkembangan hukum jaminan di Indonesia tidak lepas dari pembicaraan tentang perkembangan hukum jaminan pada masa pemerintah Hindia Belanda, Jepang dan juga pada zaman kemerdekaan hingga sampai saat ini. Latar belakang timbulnya jaminan ketika terjadi hubungan pinjam meminjam maka timbulah hak dan kewajiban, dan ketika terjadi wanprestasi maka disinilah timbulnya pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan. Yang dipelajari dalam hukum jaminan adalah persoalan kredit yang bersangkutan atau berkaitan dengan pihak bank.

Jaminan itu sendiri mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan perekonomian pada umumnya, karena pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun bukan bank) mensyaratkan adanya suatu jaminan, yang harus dipenuhi para pencari modal kalau ia ingin mendapatkan pinjaman atau tambahan modal (berupa kredit) tersebut baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek.

Kata “jaminan” didalam Peraturan Perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasannya Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Tetapi dapat diketahui bahwa suatu jaminan itu berhubungan dengan permasalahan utang, yang mana didalam perjanjian pinjam meminjam uang pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk pelunasan utang, yang apabila pihak debitur tidak melunasi utang dalam waktu yang diperjanjikan.

Jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit terhadap barang atau benda milik debitur yang dijadikan jaminan yang akan dibuat perjanjian pembebanannya yang disebut pengikatan jaminan. Perjanjian jaminan ini timbul karena adanya perjanjian pokok, yang berupa perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan berakhir atau hapus. Perjanjian jaminan merupakan jaminan khusus yang dibuat

oleh kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.

Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang.”

Kemudian dalam Pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa:

“Selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 No. 190.”

Adapun ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hukum jaminan di Indonesia, antara lain terdapat dalam KUH Perdata, KUH Dagang yang mengatur mengenai penjaminan utang. Di samping itu terdapat Undang-Undang tersendiri yaitu UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau lebih singkatnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Undang-Undang Hak Tanggungan berusaha memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Namun demikian apa yang telah diatur dalam suatu hukum tertulis belumlah tentu dapat dilaksanakan secara mutlak.

Hukum Islam sendiri, apabila suatu perjanjian telah sampai pada waktu yang ditentukan maka pihak berhutang wajib untuk menyelesaikan hutangnya, jika ia mengalami kesulitan dalam melunasi hutangnya hendaklah diberi kelonggaran dan hal ini dijelaskan dalam QS. Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahan: Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

Perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah yang menjadi hak tanggungannya sering terjadi dalam masyarakat seperti adanya tindakan wanprestasi dari debitur kepada kreditur, sebagai contoh pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa dengan No: 4/Pdt.G.S/2020/Pn.Sgm. Dimulai dengan tergugat menjaminkan aset kepada penggugat untuk mendapatkan jaminan kredit dengan menjaminkan akta tanah secara sukarela kepada penggugat. Maka atas dasar tersebut dengan adanya bukti kepemilikan tergugat yang diajukan

kepada penggugat, terjadilah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada tergugat. Penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat atas kemacetan kredit yang dapat menghukum para tergugat untuk membayar lunas dan tanpa syarat seluruh tunggakan kredit dan biaya administrasi keterlambatan sesuai dengan yang telah dijanjikan. Dan apabila tergugat tidak melunasi seluruh tunggakan kredit secara sukarela kepada penggugat, maka hak tanggungan atas tanah tersebut yang dijaminakan kepada penggugat akan di lelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit kepada para tergugat kepada penggugat.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian dengan mengangkatnya kedalam sebuah skripsi

dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH (Studi Putusan No:4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm)”**

B. Rumusan Masalah

Untuk memudahkan dalam pengumpulan data dan pembahasan materi, didalam karya tulis ilmiah ini memerlukan adanya perumusan masalah. Sehubungan dengan latar belakang seperti tersebut diatas maka perumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Apa yang melatar belakangi gugurnya gugatan penggugat pada putusan perkara No.4/Pdt/G.S/2020/PN.Sgm tentang kredit macet?
2. Faktor-Faktor apakah yang menjadi hambatan dalam kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis yang menjadi latar belakang gugurnya gugatan penggugat pada putusan perkara No.4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm tentang kredit macet.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dalam kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritik

Diharapkan penelitian ini dapat menyumbang ilmu salah satu sarana untuk berbagi pengetahuan dan pikiran dalam mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu khusus lainnya.

2. Kegunaan Praktik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis dan juga untuk mendalami teori-teori yang telah penulis peroleh selama menjalani kuliah strata satu di fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia serta memberikan landasan untuk penelitian lebih lanjut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH

1. Pengertian Tanah

Sebutan tanah dalam bahasa ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah istilah sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, yaitu sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹

Definisi Tanah dalam *Law Of Pro Perty Act* (Undang-Undang Perumahan) ialah meliputi lahan umum dan area pertambangan dan juga area mineral, bangunan atau bagian dari bangunan dan tanah hak bersama yang turun-temurun juga yang disewakan, dan fasilitas lain yang diwariskan dan kemudahan dalam memperoleh hak, seperti hak pribadi atau sesuatu yang menguntungkan yang dihasilkan dari tanah.²

Tanah sendiri mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Karena tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi

¹ Alhogbi Basma G, 2017, *Pengertian Tanah Menurut Para Ahli*, hal. 21-25

² Urip Santoso, 2015, *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenadamedia Group, hal. 7

ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Dan yang keempat, tanah bermakna sakral bagi setiap orang, maka pada akhir hayatpun setiap orang akan kembali kepada tanah.³

Pengertian Tanah juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁴

Dalam perkembangan pembangunan yang dilakukan oleh Negara untuk kesejahteraan rakyat yang diantaranya adalah penyediaan tanah untuk kelangsungan hidup secara sosial. Tanah banyak dibutuhkan oleh masyarakat sedangkan jumlahnya tidak bertambah, sehingga tanah yang ada tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang dari tahun ke tahun selalu bertambah. Terutama kebutuhan akan tanah untuk pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal, pertanian, perkebunan dan berbagai fasilitas

³ Abadan, (2020), *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Transumatera di Kabupaten Ogan Komering Ilir*, Universitas Muhammadiyah Palembang, hal. 1

⁴ R.I., Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 *Tentang "Pendaftaran Tanah"*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2

umum dalam memenuhi tuntutan terhadap perkembangan dalam berbagai kebutuhan dan kemajuan kehidupan masyarakat.⁵

Bagi masyarakat di Indonesia, hak atas tanah dan benda- benda yang ada diatasnya merupakan hukum yang penting, namun apabila benar-benar diperlukan, dapat dilakukan pencabutan dan pembebasan hak tersebut untuk kepentingan pembangunan.

Dalam suasana pembangunan sebagaimana halnya di Negara kita sekarang pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran tanah (jalan) semuanya memerlukan tanah sebagai tempat penampungan dan sebagai sarana utamanya. Usaha-usaha pengembangan perkotaan baik berupa perluasan dengan membuka tempat-tempat pemukiman baru di pinggiran kota maupun usaha-usaha pemekarannya yang sesuai dengan tata kota senantiasa membutuhkan tanah untuk keperluan tersebut. Pendek kata hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya.⁶

Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang terbatas di permukaan bumi dan tanah yang diberikan dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna

⁵ Museum MF, (2019), *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda*, UPN JAKARTA, hal. 148-150

⁶ Nurul, (2014), *Pencabutan Hak Atas Tanah, Kepentingan Umum, Hak Dasar, Hak Asasi Manusia, Negara Hukum*, hal. 11-22

jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.

Oleh karena itu, dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan dengan tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di atasnya.⁷

Dalam Peraturan Pengganti Undang-Undang Pasal 1 Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atas kuasanya ini dibagi menjadi dua bagian yaitu:

1. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara,
2. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan hak oleh perseorangan atau badan hukum.⁸

Beberapa pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pengertian tanah ialah bagian permukaan bumi

⁷ Alhogbi Basma G, (2017), *Pengertian Tanah Menurut Para Ahli*, hal. 21-25

⁸ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 Tentang, Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya

termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum⁹.

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁰

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas

⁹ Bambang Eko Supriyadi., (2013), *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hal. 07

¹⁰ Boedi Harsono, (2007), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hal.283

menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹¹

Pasal 2 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan bahwa “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹²

Hak atas tanah juga merupakan hak yang memberi keleluasan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.¹³

¹¹ Urip Santoso, (2007), *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 10

¹² Urip Santoso (2015), *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta : Prenadamedia Group, hal. 89

¹³ Urip Santoso, (2005), *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, hal.14-51

Istilah “hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum”, dalam literatur Belanda keduanya disebut dengan *Recht*. Antara hak dengan hukum dapat dibedakan dengan istilah *objektief recht* dan *subjektief recht*. Van Apeldoorn mengartikan *objektief recht* dengan hukum objektif yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. *Subjektief recht* diartikan dengan hukum subjektif yaitu untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak dan yang lain juga mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.¹⁴

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam

¹⁴ Ramli Zein, (1995), *Hak Pengelolaan dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, Rineka Cipta, hal.35

Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Pengelolaan¹⁵

B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang disebutkan dengan pengertian hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹⁶

¹⁵ Gunanegara, (2008), *Rakyat&Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta : Tatanusa, hal.73-74

¹⁶ H. Salim Haris, (2004), *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, hal.95

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁷

Pengaturan mengenai hak tanggungan di Indonesia menganut asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal ialah bangunan serta tanaman dan benda-benda yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah bukan merupakan bagian dari tanah tersebut, maka dalam hal jual beli atau pembebanan jaminan tidak sendirinya meliputi benda-benda yang ada di atasnya. Hal tersebut terdapat pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak tanggungan bahwa Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada

¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Hak Tanggungan Serta Benda-Benda Berkaitan dengan Tanah*

hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan.¹⁸

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.¹⁹

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad*

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, (2013), *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.32

¹⁹ Undang-Undang Presiden Republik Indonesia, 1996, *Tentang Hak Tanggungan*

1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.²⁰

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pada pasal tersebut berbunyi “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang.” Tetapi hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdato dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdiri atas 11 bab dan 31 Pasal.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah meliputi:

1. Ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 UU No.4 Tahun 1996);

²⁰ Hermansyah, (2009), *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group, hal. 57 28 22

2. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 UU No.4 Tahun 1996);
3. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UU No.4 Tahun 1996);
4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 UU No.4 Tahun 1996);
5. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU No.4 Tahun 1996);
6. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 UU No.4 Tahun 1996);
7. Sanksi Administrasi (Pasal 23 UU No.4 Tahun 1996);
8. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 UU No.4 Tahun 1996)
9. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 UU No.4 Tahun 1996)

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengakhiri dualisme hukum dan yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Bab 21 Buku II KUH-Perdata dan *Credietverband*²¹

3. Asas-asas Hak Tanggungan

²¹ H. Salim Haris, (2004), *Op.Cit*, hal.101-102

Dalam hak tanggungan ada beberapa asas yang membedakan hak tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:

1. Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin.
2. Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.²²

4. Berakhirnya Hak Tanggungan

Proses berakhirnya hak tanggungan akan mengalami hal yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya dan juga ketentuan

²² Purwahid Patrik dan Kashadi, (2001), *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT* , Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hal. 1.11

hapusnya hak tanggungan ini juga dapat berakhir karena ketentuan yang telah ditetapkan dalam UUHT.

1. Hapusnya Hak Tanggungan

Mengenai hapusnya Hak Tanggungan, dalam Pasal 18 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur mengenai hapusnya Hak Tanggungan apabila:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hilangnya atau hapusnya hak atas tanah bisa disebabkan karena beberapa hal, baik itu wujud tanahnya yang hilang seperti tanah tersebut tertimbun total oleh tanah lain sebagai akibat bencana letusan gunung berapi atau tertutup air bah atau tsunami, atau bahkan hilang karena perbuatan yang disengaja seperti penutupan desa untuk pembuatan waduk. Hilangnya tanah seperti ini sudah jarang terjadi dan walaupun terjadi maka antisipasi para pihak yang berkepentingan yaitu diwujudkan dalam bentuk diasuransikannya

tanah tersebut. Hapusnya hak atas tanah kerap sekali terjadi karena lewatnya waktu untuk mana hak itu diberikan.²³

2. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitor yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.²⁴

Pada Pasal 20 ayat (1) eksekusi dilakukan berdasarkan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji.²⁵

Sehubungan Dengan eksekusi hak tanggungan, Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan telah mengaatur bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka :

1. Berdasarkan hak pemegang hak tanggungan, maka pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri

²³ Fani Martiawan Kumara Putra, (2016), *Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan*, hal. 5

²⁴ Febra Kurniawan, (2020), *Kewenangan dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah*

²⁵ Robert Bonar M.P, (2018), *Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial*

melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut; atau,

2. Berdasarkan irah-irah ekskutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hak harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, maka sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dipahami bahwa dalam pembebanan hak tanggungan, apabila dibetor cidera janji atau tidak mampu melaksanakan seluruh kewajibannya yang telah diperjanjikan, maka hak tanggungan dapat dieksekusi. Hak untuk

menjual objek hak tanggungan merupakan kekuasaan dari pemegang hak tanggungan pertama, dimana penjualannya dapat dilakukan dengan pelelangan umum atau melalui tata cara yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.²⁶

C. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN

1. Istilah dan Pengertian Jaminan

Istilah jaminan diambil dari terjemahan bahasa belanda yang artinya yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan yang disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Sementara itu istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zekerheidsrechten* atau *Security law*.²⁷

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan berasal dari jamin yang artinya adalah menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.²⁸

Jaminan itu sendiri merupakan suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur itu memperjanjikan sejumlah

²⁶ Reko Dwi Salfutra, (1995), *Hukum Agraria Indonesia*, hal. 114-115

²⁷ Titik Triwulandari Tutik, (2008), *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta : Kencana, h.175 26

²⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, (1989), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 384

hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.²⁹ Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.³⁰

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur maupun, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai first way out.³¹

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan istilah agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Tujuan agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan untuk mendapatkan fasilitas dari bank dan jaminan ini juga diserahkan oleh debitur kepada bank.³²

²⁹ Gatot Supramono, (2009), *Perbankan dan Masalah Kredit*, hal. 75

³⁰ Veithzal Rivai, (2008), *Islamic Finansial Management*, Jakarta:Raja Grafindo persada, h. 666-667

³¹ Salim Haris, (2014), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta; Rajawali Pers, hal. 78

³² H. Salim Haris, (2004), *Op.Cit.*, hal. 21

Dalam hubungan antara nasabah sebagai debitur bank dengan pihak bank sebagai kreditur, tidak jarang pihak bank sebagai pemberi pinjaman mengalami kesulitan-kesulitan dalam melakukan penagihan kepada nasabah sebagai debitur, akibat tertunggaknya hutang pokok dan bunga kredit yang tidak dibayar oleh nasabah sebagai debitur. Salah satu alternatif yang dapat dilakukan bank untuk menyelamatkan kredit macet adalah dengan mengeksekusi objek jaminan, dalam hal ini adalah tanah.³³

Kegunaan jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dan menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.³⁴

2. Syarat-Syarat dan Manfaat Jaminan

Pada prinsip ini tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank, benda

³³ Chadijah Rizki Lestari, (2017), *Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum Vol.19, No.1, hal 83

³⁴ Rachmadi Usman, (2003), *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, Jakarta: Gremedia pustaka Utama, hal.286

yang dapat dijaminkan adalah benda–benda yang memenuhi beberapa syarat tertentu. Syarat-syarat tersebut adalah:³⁵

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang bersifat mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh: hipotik, hak tanggungan, gadai, dan lain-lain). Jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (contoh: *borgtocht*).³⁶ Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak

³⁵ H. Salim, (2007), *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, hal.28.

³⁶ Erin Daryansyah, (2013), *Perbedaan Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan*

mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.³⁷

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur adalah:

1. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup.
2. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Keamanan modal adalah dimaksudkan bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditur dan debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan. Di samping itu, bagi debitur adalah adanya kepastian dalam berusaha. Karena

³⁷ H. Salim, (2014), *Op.Cit*, hal.23

dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut.³⁸

3. Sifat Perjanjian Jaminan

Setiap kali ada perjanjian jaminan, selalu dapat dipastikan ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut perjanjian pokok. Oleh karena itu, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi selalu didasarkan atas perjanjian yang terjadi sebelumnya. Sifat dari perjanjian jaminan disebut dengan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Apabila perjanjian pokoknya selesai maka perjanjian jaminannya juga ikut selesai, sebab tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin sebuah utang kalau utang itu sendiri tidak ada wujudnya.

Untuk dapat membuat perjanjian jaminan maka dalam perjanjian pokoknya dapat disebutkan secara sederhana tentang adanya janji-janji mengenai jaminan. Dengan janji-janji ini dipergunakan sebagai sumber untuk terbitnya perjanjian jaminan yang dikehendaki oleh kreditur dan debitur. Jadi ketika membuat perjanjian jaminan, hal itu merupakan salah satu dari pelaksanaan perjanjian pokok.³⁹

³⁸ Malayu S.P Hasibun, (2006), *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Kasara, hal. 54-55

³⁹ Gatot Supramono, (2009), *Op.Cit*, hal. 197

Kedudukan dari perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditor. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat aksesoir memperoleh akibat-akibat hukum, seperti:

- a. Adanya perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal- ikut batal;
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e. Jika perhutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.⁴⁰

4. Bentuk dan Substansi Jaminan

Perjanjian dalam pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga

⁴⁰ Bahsan, M, (2007)., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 28

pegadaian. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik.⁴¹

D. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang ada di dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa tersebut, timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.⁴²

Pengertian kredit secara tegas tertuang dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara

⁴¹ Handri Raharjo, (2009), *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta hlm. 42

⁴² Johannes Ibrahim, (2004), *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank* (Perspektif Hukum dan Ekonomi), Mandar Maju, Bandung

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.⁴³

Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴⁴

Perjanjian kredit tidak secara tegas diatur dalam KUHPerdato tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHPerdato. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang, menurut Pasal 1754 KUHPerdato berbunyi: Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia atau biasa disebut HPI adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 dan 1769 KUHPerdato.⁴⁵

2. Subjek dan Obyek Perjanjian Kredit

⁴³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁴⁴ H. R. Daeng Naja, (2005), *Hukum Kredit dan bank garansi*, Jakarta : Citra Aditya Bakti, hlm .181.

⁴⁵ H. Budi Untung, (2000), *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, hlm 31

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Didalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditur yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit).⁴⁶

Pihak kreditur dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur UU Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitur dalam perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).⁴⁷

Obyek dalam perjanjian kredit adalah sejumlah uang tertentu yang sistim pembayarannya dilakukan secara mengangsur dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.⁴⁸

Dalam UU Perbankan, obyek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 Butir Angka 11 dan 12).⁴⁹ Dengan demikian dalam hukum Indonesia dewasa ini kredit perbankan obyeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan

⁴⁶ Johannes Ibrahim, (2004), *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 53.

⁴⁷ Ibid, hlm. 59.

⁴⁸ Evi Ariyanti, (2013), *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, hlm.60-61.

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

dengan pembelian barang (misalnya kredit pemilikan rumah, atau kredit kendaraan bermotor), maka akan merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tersebut.

3. Bentuk-Bentuk Perjanjian Kredit

Bentuk perjanjian kredit biasanya adalah secara tertulis dan dalam bentuk standart oleh pihak kreditur (bank). Setiap perjanjian kredit minimal harus memuat:

- a. Identitas para pihak yaitu debitur dan kreditur.
- b. Tujuan penggunaan kredit.
- c. Jumlah uang atau jenis mata uang tertentu.
- d. Jangka waktu perjanjian.
- e. Besar dan tata cara perhitungan bunga.
- f. Jaminan kredit.
- g. Hak dan kewajiban kreditur dan debitur.
- h. Syarat-syarat penarikan kredit.
- i. Hal-hal yang menimbulkan kewajiban materil bagi debitur.
- j. Pernyataan debitur bahwa debitur telah mengerti dan menyetujui isi perjanjian kredit.⁵⁰

E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Baku

1. Pengertian Perjanjian Baku

Istilah perjanjian baku berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu standard contract. Standar kontrak merupakan perjanjian yang

⁵⁰ Prihati Yuniarlin, Dewi Nurul Mujtari, (2009), *Hukum Jaminan Praktek Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm.54.

telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini dilakukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi yang kuat terhadap ekonomi lemah.⁵¹

Menurut Munir Fuady mengartikan kontrak baku adalah suatu kontrak dalam tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya pihak hanya mengisi data-data formulir tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan klausul-klausulnya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau perubahan klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku hanya berat sebelah pihak yang disodorkan kontrak baku tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada pada posisi *"take it or leave it"*.⁵²

Perjanjian baku yang dibuat dalam jumlah banyak diberlakukan secara sama terhadap debitur yang melibatkan diri dalam perjanjian tersebut. Dalam keadaan kreditur telah menentukan isi dan bentuk Perjanjian pada saat pembuatannya, maka dapat dikatakan debitur tidak mempunyai kedudukan seimbang dengan kreditur. Jika debitur

⁵¹ <http://stiebantenn.blogspot.co.id/2011/05/perjanjian-baku.html/> di unduh pada hari rabu, tanggal 5 januari 2023 pukul 19.32, WITA

⁵² Abdul Kadir Muhammad, (1986), *hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 6

menyetujui salah satu syarat, maka mungkin debitur bersikap menerima atau tidak menerima sama sekali kemungkinan untuk mengadakan perubahan isi tidak ada sama sekali

Perjanjian baku lahir sebagai akibat dari perubahan masyarakat. Pitlo mengemukakan latar belakang timbulnya perjanjian baku adalah adanya kesenjangan sosial ekonomi. Perusahaan yang besar, perusahaan pemerintah, mengadakan kerja sama dengan debitur dan untuk kepentingannya mereka menentukan syarat sepihak. Pihak lawannya yang ada pada umumnya mempunyai kedudukan yang lemah, baik karena posisinya atau karena ketidaktahuannya, hanya menerima yang disodorkan itu. Dengan demikian dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa:

- a. Efisiensi biaya, waktu dan tenaga;
- b. Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani, dan;
- c. Penyelesaian cepat, karena konsumen hanya menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya.

Dengan demikian, oleh hukum diragukan apakah benar-benar ada elemen tanda sepakat yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam kontrak tersebut. Karena itu pula, untuk membatalkan suatu kontrak baku, sebab kontrak baku adalah netral. Intinya dalam

perjanjian baku menurut Hodinus adalah bahwa isi perjanjian itu tanpa dibicarakan dengan pihak lainnya, sedangkan pihak lain hanya diperintah untuk menerima atau menolak isinya. Martin Badruzaman bawah standar kontrak merupakan perjanjian yang telah dibakukan. Hondius mengemukakan bahwa syarat-syarat baku adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam berapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tertentu, tanpa membicarakan isinya terlebih dahulu.⁵³

2. Ciri – Ciri Perjanjian Baku

Sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, maka ciri-ciri perjanjian baku mengikuti dan menyesuaikan dengan perkembangan tuntutan masyarakat. Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam perjanjian baku dilihat dari kepentingan pengusaha, bukan dari kepentingan konsumen. Dengan pembakuan syarat-syarat perjanjian, kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin, karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang disodorkan oleh pengusaha.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak yang posisi ekonominya lebih kuat;

⁵³ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, hal. 8

- b. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
- c. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian;
- d. Bentuk tertentu (tertulis), dan;
- e. Dipersiapkan secara massal dan kolektif.⁵⁴

3. Jenis-Jenis Perjanjian Baku

Mariam Darus juga mengajukan tiga jenis *standaard contract* (perjanjian baku) sebagai berikut:

- a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat lazimnya adalah kreditur karena mempunyai ekonomi yang lebih kuat dibandingkan pihak debitur.
- b. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah adalah perjanjian baku yang isinya ditetapkan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya terhadap perjanjian yang berhubungan dengan objek hak-hak atas tanah.

Dalam bidang agrarian, misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri

⁵⁴ H.Salim HS, (2006), Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata, hlm 145.

tanggal 6 Agustus 1997 No. 104/Dja/1977 berupa antara lain akta jual beli.

- c. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan Notaris atau Advokat adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau Advokat bersangkutan.

4. Persyaratan Perjanjian Kontrak Baku

Kontrak standar (baku) yang diterapkan di Indonesia didasari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Adapun persetujuan yang dimaksud dengan dibuat secara sah adalah segala persetujuan yang memenuhi syarat-syarat sah sebagaimana diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subjeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya,

tetapi memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya adalah batal demi hukum. Kontrak baku harus memperhatikan prinsip hukum kontrak yang utama, yaitu sebagai berikut.⁵⁵

- a. Prinsip kesepakatan kehendak dari para pihak
- b. Prinsip asumsi resiko dari para pihak
- c. Prinsip kewajiban membaca
- d. Prinsip kontrak mengikuti kebiasaan

Pembuatan klausul baku disyaratkan sebagai berikut:

- a. Bentuk klausul baku jelas dan mudah dibaca
- b. Kalimat yang digunakan mudah dipahami
- c. Klausul baku merupakan klausul yang diperbolehkan undang-undang dan syariat Islam.

Lebih lanjut pasal 18 ayat 1 UUPK menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, (2001), *Komplikasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal.345-346

- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa.
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen member kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Dan dalam Pasal 18 ayat (2) UUPK, pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat

atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.⁵⁶

⁵⁶ Muni Fuadi, (2007), *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT Citra Aditya, hal.31.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Hal ini disebabkan peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai data untuk menganalisis kasus dalam penyusunan penelitian ini. Tipe penelitian hukum normatif biasa disebut juga penelitian hukum doktrinal. Dan dalam penelitian hukum normatif ini dapat diartikan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Pada penelitian jenis hukum ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian ini bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta yang diselediki.

B. Pendekatan Metode Penelitian

Metode yang digunakan untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan pendekatan:

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

2. Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

3. pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum sekunder, yaitu studi dokumen atau kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen dan kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti. Sumber bahan hukum penelitian ini dapat dibagi menjadi:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai autoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-

undangan dan putusan putusan hakim. Dalam penelitian ini
bahan hukum primer terdiri dari:

1. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)
2. UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
4. Putusan Hakim No.4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm
- a. Bahan Hukum Sekunder ialah bahan hukum yang diperoleh melalui penelusuran buku-buku dan sumber bacaan lainnya seperti buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*deherseende leer*), jurnal-jurnal hukum, artikel, yurisprudensi dan juga sebagai pendukung digunakan data wawancara di Panitera PN atau Hakim.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan Bahan Hukum ialah langkah utama dalam penelitian, karena merupakan tujuan utama dari penelitian. Penelitian ini menggunakan Teknik Kepustakaan, yang dalam studi kepustakaan ini penulis mendapat bahan hukum yang bersifat teoritis yaitu dengan jalan membaca dan mempelajari buku-buku, literatur, dokumen, majalah, internet, karya ilmiah, jurnal, dan Peraturan Perundang-Undangan hasil penelitian serta bahan lain yang erat hubungannya dengan masalah yang diteliti ini.

6. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan primer dan sekunder yang akan di analisis dengan penalaran hukum, penafsiran dan argumentasi hukum, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini dengan cara pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus.

“Menurut Jhonny Ibrahim, penalaran hukum ialah mempelajari pertanggungjawaban ilmiah dari segi ilmu hukum terhadap proses pembuatan suatu keputusan hukum (*judicial decision making*), yang meliputi argumentasi dan alasan-alasan logis yang merupakan alasan pembenaran (*justifications*) terhadap keputusan hukum yang dibuat. Hal ini tentu melibatkan penjelasan hubungan antara alasan-alasan yang dikemukakan dan keputusan yang dibuat terkait dengan pertimbangan hakim yang mendukung keputusan yang dibuatnya tersebut. Untuk inilah diperlukan logika hukum yang mengontrol proses pembenaran (*process of justification*) setiap keputusan.”⁵⁷

⁵⁷ Johnny Ibrahim, (2018), *Metode Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*, Prenada Media : Hak Cipta, Jakarta, hal.19

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. LATAR BELAKANG GUGURNYA GUGATAN PENGGUGAT PADA PERKARA NO.4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm TENTANG KREDIT MACET

Perjanjian secara umum ialah suatu perhubungan hukum antar dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Suatu peristiwa yang dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁸

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.⁵⁹

Berdasarkan pengertian tersebut, menurut pendapat penulis berarti perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang

⁵⁸ R. Subekti, (1985), *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesepuh, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 1

⁵⁹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Jaminan sendiri merupakan suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur itu memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.⁶⁰

Menurut pendapat penulis, secara umum berarti jaminan berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan dan yang menjadi kegunaan dalam jaminan itu untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dan juga menjamin agar debitur dapat membayar kembali utangnya tersebut.

Hak Tanggungan pada dasarnya ialah hak yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana

⁶⁰ Veithzal Rivai, (2008), *Islamic Finansial Management*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, hal.66-667

diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal.⁶¹

⁶¹ Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Serta Benda-Benda Berkaitan dengan Tanah

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dasar pertimbangan hakim juga merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, dimana hakim merupakan aparat penegak hukum

melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.⁶²

Berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 5 ayat (1), bahwa hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Artinya jika terdapat kekosongan aturan hukum atau aturannya tidak jelas, maka untuk mengatasinya seorang hakim harus memiliki kemampuan dan keaktifan untuk menemukan hukum (*recht vinding*). Yang dimaksud dengan *recht vinding* adalah proses pembentukan hukum oleh hakim/aparat penegak hukum lainnya dalam penerapan peraturan umum terhadap peristiwa hukum yang konkrit dan hasil penemuan hukum menjadi dasar untuk mengambil keputusan.⁶³

Putusan dalam persidangan perdata adalah puncak dari suatu proses pencarian kebenaran hukum yang dilakukan hakim berdasarkan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum acara perdata. Putusan bersifat memenangkan atau mengalahkan suatu perkara. Pihak-pihak pada awalnya disebut pihak penggugat dan pihak tergugat, pada suatu putusan akan menjadi pihak yang dimenangkan dan pihak yang dikalahkan. Terdapat dua pilihan bagi pihak yang merasa dikalahkan yaitu menerima putusan tersebut atau mengajukan upaya hukum. Jika kedua belah pihak menerima putusan tersebut maka putusan tersebut dapat segera

⁶² Mukti Arto, (2004), *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V (Yogyakarta, Pustaka Pelajar), hal.140-142

⁶³ Barda Nawawi Arief, (2001), *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hal.23

dieksekusi akan tetapi jika pihak yang dikalahkan tersebut mengajukan upaya hukum atau dalam hal ini banding maka eksekusi menjadi tertunda.⁶⁴

Berdasarkan putusan perkara No.4/Pdt/G.S/2020/PN.Sgm tentang kredit macet dapat digambarkan sebagai berikut:

Pada posisi kasus perkara ini, penggugat dalam kasus ini yaitu dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Pataru Laba dibuktikan adanya surat gugatan pada tanggal 25 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 25 Februari 2020 dalam register Nomor 4/Pdt/G.S/2020/PN.Sgm. Dalam perkara ini penggugat telah mengajukan gugatan kepada debitur yaitu Mare Dg. Talli dan Sunarti Dg. Tanang yang bertindak sebagai tergugat dengan menyatakan demi hukum perbuatan para tergugat adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada penggugat. Yang dimana menghukum para tergugat untuk membayar lunas seketika dan tanpa syarat seluruh tunggakan kredit dan biaya administrasi keterlambatan sebesar Rp.8.675.660,00 (delapan juta enam ratus tujuh puluh lima enam ratus enam puluh rupiah). Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservator beslag*) terhadap obyek dalam “Akta Jual Beli No.949/KB/1998 Seluas 200 M2 yang terletak di desa Bone Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan” atas nama Mare Bin.

⁶⁴ <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16473/seputar-gagasan-menghapus-putusan-sertamerta>, diakses pada hari Selasa, 10 Januari 2023 pukul 15.49, WITA

Apabila para tergugat tidak melunasi seluruh tunggakan kredit secara sukarela kepada penggugat, maka terhadap agunan dengan bukti kepemilikan “Akta Jual Beli No.949/KB/1998 seluas 200 M2 yang terletak di desa Bone kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan” atas nama Mare Bin yang dijaminan kepada penggugat, dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil dari penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit para tergugat kepada penggugat. Dengan menyatakan kepada para tergugat atau siapa saja yang menguasai atau mengelola/menggarap obyek agunan kepemilikan “Akta Jual Beli No.949/KB/1998 Seluas 200 M2 yang terletak di desa Bone Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan” atas nama Mare Bin, untuk tidak mengelola/menggarap agunan tersebut. Apabila para tergugat tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya para tergugat sendiri pihak penggugat dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya.

Pada kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bagi para pihak, menurut putusan No.4/Pdt/G.S/2020/PN.Sgm maka dapat diketahui bahwa pokok perkara dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan itu tidak dibahas dalam persidangan dan putusan.

Hal tersebut diakibatkan karena putusan hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat telah Gugur, dikarenakan dari pihak penggugat tidak hadir dalam persidangan dan dari Jurusita Pengadilan akan memanggil

para pihak agar datang menghadap ke Pengadilan dan juga telah dipanggil secara patut tetapi dari pihak penggugat tidak kunjung hadir dipersidangan, sehingga dapat dianggap sebagai ketidakseriusan pihak tersebut untuk mempertahankan haknya.

Kehadiran para pihak dalam persidangan juga merupakan suatu hal yang penting dan sangat berpengaruh pada agenda persidangan selanjutnya. Ketidakhadiran para pihak yang berperkara dalam persidangan, walau telah dilakukan pemanggilan secara resmi dan patut, dapat dianggap sebagai ketidakseriusan pihak tersebut untuk mempertahankan haknya. Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya pihak yang tidak hadir dipanggil untuk kedua kalinya supaya datang menghadap pada hari sidang yang lain. Tapi terkait dengan hal ini, baik Tergugat dan Penggugat yang tidak memberikan kehadirannya di muka persidangan dapat memberikan dampak yang berbeda terhadap jalannya persidangan selanjutnya.

Hukum acara perdata mengenal istilah pemanggilan para pihak secara resmi dan patut. Dalam arti sempit, Pemanggilan artinya sebuah perintah menghadiri sidang pada hari yang ditentukan. Sedangkan dalam arti luas, Pemanggilan menurut hukum acara perdata adalah menyampaikan secara resmi dan patut kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di Pengadilan, agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan Majelis Hakim atau Pengadilan. Saat terdapat gugatan baru, Jurusita Pengadilan akan memanggil para

pihak agar datang menghadap ke Pengadilan. Setelah para pihak baik Penggugat dan Tergugat menerima relaas panggilan sidang tersebut, mereka diwajibkan untuk datang menghadiri persidangan.

Pasal 124 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang berbunyi:

“Jika Penggugat tidak datang menghadap Pengadilan pada hari yang ditentukan itu, meskipun ia dipanggil dengan patut, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, maka surat gugatannya dianggap gugur dan Penggugat dihukum biaya perkara, akan tetapi Penggugat berhak memasukan gugatannya sekali lagi, sesudah membayar lebih dahulu biaya perkara yang tersebut tadi”.

Akan tetapi, kewenangan pengguguran gugatan oleh Majelis Hakim tidak bersifat *imperative*, karena berdasarkan Pasal 126 HIR menegaskan bahwa sebelum menjatuhkan putusan pengguguran gugatan, Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya pihak yang tidak hadir dipanggil untuk kedua kalinya supaya datang menghadap pada hari sidang yang lain.⁶⁵

Menurut analisis penulis bahwa gugatan gugur ialah apabila pada hari sidang pihak penggugat tidak datang, meskipun telah dipanggil dengan patut dan juga tidak mengirim kuasanya yang sah, sedangkan para tergugat datang, maka gugatan dapat digugurkan dan penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara. Penggugat juga dapat mengajukan

⁶⁵ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id> , diakses pada hari kamis, 14 februari 2023 pukul 17.15, WITA

kembali gugatan tersebut sekali lagi dengan membayar panjar biaya perkara.

B. HAMBATAN DALAM KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

Istilah kredit bukan hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Berbagai macam transaksi sudah banyak di jumpai seperti jual beli barang dengan cara kreditan. Jual beli tersebut tidak di lakukan secara tunai (kontan), tetapi pembayaran harga barang dilakukan dengan angsuran. Selain itu di jumpai pula banyak warga masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Mereka pada umum mengartikan kredit sama dengan utang karena setelah jangka waktu tertentu mereka wajib membayar dengan lunas.⁶⁶

Menurut pendapat penulis, pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian dan dengan melalui proses dalam pemberian dan Keputusan Kredit. Proses pemberian kredit merupakan suatu rangkaian tindakan yang terencana dengan menekankan prinsip kehati-hatian dalam mengelola resiko kredit. *Standart* normal yang dilaksanakan pada saat awal haruslah selalu terencana dengan melakukan evaluasi, administrasi pembukuan, analisa pendahuluan dan melakukan deteksi awal terhadap segala kemungkinan yang timbul atas diberikannya kredit kepada debitur.

⁶⁶ Gatot Supramono, *Op.Cit*, hal.152

Banyak dimensi yang diketemukan pada setiap pemberian kredit, namun demikian ada 4 (empat) unsur pokok kredit yang harus selalu ada, terdiri atas:

1. Kepercayaan, dalam hal ini diartikan bahwa setiap pelepasan/ pemberian kredit harus selalu dilandasi dengan keyakinan oleh pihak bank bahwa kredit yang dikucurkannya akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
2. Waktu, dalam hal ini berarti antara pelepasan/ pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
3. Risiko, dalam hal ini berarti bahwa setiap pelepasan atau pemberian kredit jenis apapun akan terkandung resiko didalamnya, yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali, hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut.
4. Prestasi, dalam hal ini berarti bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.⁶⁷

⁶⁷ Hasanudin Rahman, (1995), *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hal.107

Tingkat pengembalian kredit debitur kepada bank dapat didasarkan serta selalu mengacu pada *first way out* yaitu atas prospek usaha debitur atau didasarkan pada *second way out* dengan melihat *collateral coverage* atau kecukupan jaminan agunan milik debitur dan atau penjamin baik atas benda tidak tetap atau bergerak maupun benda tetap atau tidak bergerak berupa *fixed asset* yang digunakan sebagai agunan kredit debitur, sehingga manakala agunan kredit tersebut dieksekusi akan mampu menutup kewajiban hutang debitur kepada bank. Bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit harus terlebih dahulu mengadakan penelitian yang integral dan menyeluruh serta seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Apabila seseorang atau suatu perusahaan selaku pemohon kredit mengajukan kredit kepada bank, maka biasanya permohonan itu tidak begitu saja diterima oleh bank, karena sebelum bank memberikan jawaban untuk menyetujui diberikan atau ditolaknya suatu permohonan kredit bank harus terlebih dahulu mengadakan proses seleksi (analisa pendahuluan). Permohonan kredit yang diajukan oleh debitur harus memuat informasi yang lengkap dan jelas mengenai identitas calon debitur dan maksud serta tujuan penggunaan dana tersebut.

Pada umumnya, hambatan dalam pelaksanaan pemberian kredit ketika telah terjadi kesepakatan perjanjian kredit antara pihak kreditur dan

debitur dengan begitu terjadinya kredit macet sehingga mengakibatkan cidera janji, atau dalam istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) terjadi wanprestasi. Adapun pengertian kredit macet ialah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.⁶⁸

Dalam pemberian kredit oleh bank biasanya bank menginginkan perjanjian dengan adanya jaminan atau agunan (jaminan) baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak maupun hak atas tanah yang dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan mempunyai fungsi yang sangat kuat bagi kelancaran pinjaman kredit dan merupakan sarana perlindungan bagi kreditur dalam kepastian hukum pengembalian dana. Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perjanjian atau perikatan.⁶⁹

Menurut pendapat penulis, kredit macet merupakan suatu hal yang memerlukan perhatian serius dan perlu segera ditanggulangi karena disamping menyangkut tentang kelangsungan hidup permodalan dari kreditur atau selaku pemberi kredit dan juga bagi kelangsungan hidup dari usaha-usaha lain yang sangat tergantung dari fasilitas kredit tersebut.

⁶⁸ Etty Mulyati, (2016), *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal. 206

⁶⁹ Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Penyebab terjadinya wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh debitur yaitu dengan tidak melunasi tunggakan kredit secara sukarela kepada kreditur sehingga mengakibatkan kredit itu macet.

Memberikan kredit tidak mungkin luput dari resiko, resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Secara umum ada dua faktor utama yang menyebabkan kredit bermasalah, yaitu:

1. Faktor Internal

- a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran yang melebihi kemampuan.
- b. Adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang tidak seharusnya diberikan. Misalnya, bank melakukan over taksasi terhadap nilai agunan.
- c. Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.
- d. Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank, sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.

- e. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.
2. Faktor Eksternal, unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah atau pihak debitur, yaitu:
- a. Umumnya, pihak debitur yang mengalami kondisi kredit macet dikarenakan mereka mengalami kondisi penurunan performa keuangan,
 - b. Adanya bentuk ketidakstabilan dari bisnis yang mereka lakukan,
 - c. Atau memang sengaja untuk tidak membayar kreditnya secara tepat waktu.
 - d. Selain itu, menurunnya aktivitas ekonomi dan juga tingginya suku bunga kredit pun juga turut memengaruhi adanya kredit macet.

Adapun unsur ketidaksengajaan yang dilakukan oleh nasabah atau pihak debitur, yaitu:

- a. Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
- b. Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi.

- c. Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur.

d. Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur.⁷⁰

Dalam penyelesaian kredit macet terkait Perjanjian kredit bank Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan, pertama kali yang dilakukan adalah dengan musyawarah, yakni melalui musyawarah dengan debitur. Dimana musyawarah tersebut diharapkan akan tercapai mufakat untuk menjual di bawah tangan, dengan cara mencari pembeli yang dapat dilakukan oleh Pihak kreditur yang diwakili bagian *Collection* dan dari Pihak debitur macet, jika debitur tidak menginginkan menjual objek agunannya, atau debitur sulit untuk diajak bernegosiasi atau dengan kata lain kata mufakat tidak tercapai, maka pihak Bank dapat menempuh dua jalan, yakni:

1. Langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali atau lebih kepada pihak debitur, dimana isi somasi tersebut menyebutkan pula, jika objek jaminan tersebut tidak segera dieksekusi, maka debitur diwajibkan terus untuk membayar bunga-bunga yang terus bertambah tiap bulannya.
2. Langkah kedua yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah mendatangkan bagian *collection* bank ke rumah debitur untuk memberikan arahan, dimana arahan-arahan tersebut menjurus pada keinginan pihak bank untuk membantu debitur mencari pembeli untuk memperoleh harga tinggi.

⁷⁰ <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/penyebab-kredit-bermasalah/> diakses pada hari minggu, tanggal 22 januari 2023 pukul 00.08, WITA

Penyelesaian Kredit macet melalui Pengadilan adalah pilihan terakhir yang sering diambil oleh bank, karena dinilai tidak menguntungkan baik dari pihak bank maupun dari pihak debitur. Oleh sebab biaya untuk litigasi cukup tinggi dan membutuhkan waktu cukup lama, sedangkan bank dituntut untuk segera menyelesaikan kredit macet tersebut dengan mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah diberikan agar kegiatan usaha bank dapat terus berjalan dan tidak mempengaruhi tingkat Kesehatan bank.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Yang melatar belakangi gugatan gugur berdasarkan putusan perkara No.4/Pdt/G.S/2020/PN.Sgm dapat diketahui bahwa pokok perkara dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan itu tidak dibahas dalam persidangan dan putusan. Hal tersebut diakibatkan karena putusan hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat telah Gugur, dikarenakan dari pihak penggugat tidak hadir dalam persidangan dan dari Jurusita Pengadilan sudah memanggil para pihak agar datang menghadap ke Pengadilan dan juga telah dipanggil secara patut akan tetapi dari pihak penggugat tidak kunjung hadir dipersidangan, sehingga dapat dianggap sebagai ketidakseriusan pihak tersebut untuk mempertahankan haknya.
2. Yang menjadi hambatan dalam timbulnya kredit macet yaitu dengan adanya faktor internal dan eksternal, yang dimana faktor Internalnya dari pihak kreditur yaitu analisis yang kurang tepat, adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah, campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring debitur. Dan dari faktor eksternalnya sendiri yaitu pihak debitur mengalami kondisi penurunan performa keuangan, adanya bentuk ketidakstabilan dari

bisnis yang mereka lakukan, atau memang sengaja untuk tidak membayar kreditnya secara tepat waktu dan selain itu, menurunnya aktivitas ekonomi dan juga tingginya suku bunga kredit pun juga turut memengaruhi adanya kredit macet.

B. Saran

1. Hendaknya dalam proses penyelesaian persidangan harus sesuai dengan peraturan yang ada, yang dimana seharusnya penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum di dalam proses penyelesaian gugatan sederhana di Pengadilan.
2. Sebaiknya penanganan dalam kredit macet dengan melalui perundingan kembali antara pihak kreditur dan debitur dengan cara memperingan syarat-syarat pengembalian kredit, sehingga dengan begitu diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Al-Qur'an Terjemahan Menteri Agama RI, (2009), PT SYGMA, Bandung.

LITERATUR

Abadan, (2020), "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Transumatera di Kabupaten Ogan Komering Ilir". *Skripsi Thesis*, Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang.

Abdul Kadir Muhammad, (1986), *hukum perjanjian*, Alumni, Bandung.

Ahmad Rifai, (2011), *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika.

Bahsan, M, (2007), *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.

Bambang Eko Supriyadi, (2013), *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Barda Nawawi Arief, (2001), *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Boedi Harsono, (2007), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Chadijah Rizki Lestari, (2017), "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* Vol.19, No.1.

Erin Daryansyah, (2013), *Perbedaan Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan*.

Etty Mulyati, (2016), *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung.

- Evi Ariyanti, (2013), *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Ombak
- Fani Martiawan Kumara Putra, (2016), *Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan*, Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya.
- Febra Kurniawan, (2020), *Kewenangan dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah*, Riau Pekanbaru.
- Gatot Supramono, (2009), *Perbankan dan Masalah Kreditur*, Jakarta : Djambatan.
- _____, (2009), *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta
- Gunanegara, (2008), *Rakyat&Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta : Tatanusa.
- H. Budi Untung, (2000), *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta
- H. Salim Haris, (2006), *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata*, Jakarta; Rajawali Pers.
- _____, (2014), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indoesia*, Jakarta; Rajawali Pers.
- Handri Raharjo, (2009), *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Hasanudin Rahman, (1995), *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah, (2009), *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ida Nurlinda, (2009), *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Johannes Ibrahim, (2004), *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung

- Kasmir, (2005), *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* edisi keenam, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Malayu S.P Hasibun, (2006), *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Kasara
- Mariam Darus Badruzaman, (2001), *Komplikasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marsella, (2015), "Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Ilmial Penegakan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Medan.
- Mukti Arto, (2004), *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Muni Fuadi, (2007), *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT Citra Aditya
- Museum MF, (2019), *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda*, UPN JAKARTA.
- Nurul, (2014), *Pencabutan Hak Atas Tanah, Kepentingan Umum, Hak Dasar, Hak Asasi Manusia, Negara Hukum*
- Peter Mahmud Marzuki, (2013), *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Prihati Yuniarlin, Dewi Nurul Mujtari, (2009), *Hukum Jaminan Praktek Perbankan Syariah*, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta.
- Johnny Ibrahim, (2018), *Metode Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*, Prenada Media : Hak Cipta, Jakarta
- Purwahid Patrik dan Kashadi, (2001), *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.
- Rachmadi Usman, (2003), *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, Jakarta: Gremedia pustaka Utama.
- Ramli Zein, (1995), *Hak Pengelolaan dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, Rineka Cipta, Jakarta Timur.
- Reko Dwi Salfutra, (2019), *Hukum Agraria Indonesia*, Yogyakarta.

Rusmadi Murad, (1991), *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta.

Subekti, (1992), *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.

Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.

Syaiful Azam, (2003), Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria, *Makalah Fakultas Hukum USU* – Digitized by USU Digital Library, Sumatera Utara.

Tim Penyusun (1989), *Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.

Titik Triwulandari Tutik, (2008), *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta : Kencana.

Urip Santoso, (2007), *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group

_____, (2015), *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta : Prenadamedia Group.

Veithzal Rivai, (2008), *Islamic Finansial Management*, Jakarta:Raja Grafindo persada.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang No. 51 Tahun 1960 Tentang, Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

INTERNET

<http://stiebanten.blogspot.co.id/2011/05/perjanjian-baku.html/> diakses pada hari rabu, tanggal 5 januari 2023 pukul 19.32, WITA

www.hukumonline.co.id. "*Penghinaan Terhadap Pengadilan Sudah Mengkhawatirkan*" diakses pada hari selasa, tanggal 10 januari 2023 pukul 15.29, WITA

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16473/seputar-gagasan-menghapus-putusan-sertamerta>, diakses pada hari selas, tanggal 10 januari 2023 pukul 15.49, WITA

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id> , diakses pada hari rabu, 11 januari 2023 pukul 19.07, WITA

<https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/penyebab-kredit-bermasalah/> diakses pada hari minggu, tanggal 22 januari 2023 pukul 00.08, WITA

