



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**PELAKSANAAN PENGIKATAN KREDIT DENCAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK DANAMON
INDONESIA Tbk CABANG BATAM**

TESIS



**Neldi, SH
NIM: 1120115028**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2014**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Penelitian : Pelaksanaan Pengikatan Kredit Dengan Jaminan
Hak Tanggungan Pada PT Bank Danamon
Indonesia Tbk Cabang Batam

Nama Mahasiswa : Neldi

Nomor Induk Mahasiswa : 1120115028

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Penguji Ujian Tesis Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, dan dinyatakan lulus
pada tanggal 24 Januari 2014


Mengetahui Komisi Pembimbing

Ketua



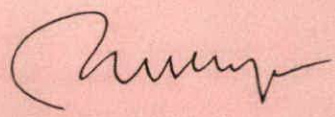
Dr. Dahlil Marjon, SH., MH
NIP. 195904201986031002

Anggota



Yoserwan, SH., MH., LLM
NIP. 196212311989011002

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. H. Busyra Azheri, SH., MH
NIP. 196911181994031002

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas



Prof. Dr. Yuliandri, SH., MH
NIP. 196207181988101001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis sumbernya dicantumkan dan disebutkan dalam daftar Kepustakaan

Padang, 24 Januari 2014



Neldi

ABSTRAK

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan atas tanah berikut benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah untuk pelunasan suatu utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan diatur dalam UU No 4 Tahun 1996, tanggal 19 April 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disingkat dengan UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan). UUHT berusaha memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak dalam memanfaatkan tanah dan bangunan sebagai objek hak tanggungan. Rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah : 1. Bagaimana Pelaksanaan Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam, 2. Bagaimana akibat hukum atas keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Penyelesaiannya pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam, 3. Apa faktor penyebab atas keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Sumber data penelitian diperoleh dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam, Notaris dan PPAT yang menjadi rekanan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam. Teknik pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder. Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan diawali dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit (Perjanjian Pokok) yang diikuti dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), APHT tersebut didaftarkan pada Badan Pertanahan sehingga lahirnya Hak Tanggungan. Akibat hukum atas keterlambatan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Badan Pertanahan, APHT yang didaftarkan tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi masih tetap diproses oleh Badan pertanahan sampai sertifikat hak tanggungan diterbitkan. Kesimpulan hasil penelitian adalah keterlambatan pendaftaran tidak mengakibatkan APHT tersebut batal demi hukum dan Sertipikat Hak Tanggungan tetap diterbitkan dan tetap mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Saran-sarannya adalah harus ada kerja sama yang baik antara Kreditur, Debitur, Notaris dan PPAT serta Pihak Badan Pertanahan agar pelaksanaan Pendaftaran APHT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : Pengikatan Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

ABSTRACT

Mortgage is a collateral rights that is charged on land including the other objects that constitute a whole with soil to pay off a particular debt settlement that gives the preferred position to certain creditors against other creditors. Mortgage is regulated under the Undang-Undang No. 4 of 1996, dated 19 April 1996 about Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah which is abbreviated with UUHT (Mortgage Act). UUHT seeks to provide certainty and legal protection to the parties to use the land and the building as an object of mortgage. Formulation of the problem is studied in this research are: 1. How the Implementation of Binding Credit With Mortgage Collateral at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Branch Batam, 2. How legal consequences for the late registration of Deed Granting Mortgage and Solving at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Branch Batam, 3. What are the causes for the late in granting of Mortgage Deed Registration at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Branch Batam. Research methods used in this study was Juridical Empirical.

The Source data were obtained from PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Branch Batam, Notary and PPAT that to be partner at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Branch Batam. Data collection techniques used primary data and secondary data. Results and discussion showed that the implementation of binding credit with granting of Mortgage Deed beginning with the signing of the Deed of Credit Agreement (Principal Agreement), followed by the signing of Granting of Mortgage Deed (APHT), the APHT is registered at the Land Office so that the Mortgage is issued. The legal consequences for late registration Providing Mortgage Deed on Land Office, which is registered APHT is not null and void but still processed by the Land Office to mortgage certificates issued. Conclusion of the study is a late registration does not result in the APHT null and void and the certificate Mortgage is issued and continue to have binding legal force. Suggestions that there should be good cooperation between creditors, debtors, Notary and PPAT, and Parties, also Land Office for the implementation of the Registration APHT is fixed in accordance with the legislation in force.

Keywords : Tied Of Loan and Granting Of Mortgage Deed

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada kita semua, termasuk kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “PELAKSANAAN PENGIKATAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK DANAMON INDONESIA TBK CABANG BATAM”

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.

Dengan segala kesadaran dan kerendahan hati bahwa tesis ini jauh dari sempurna dan penulis menyadari bahwa selesainya penulisan tesis ini berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Werry Darta Taifur, SE., MA., Selaku Rektor Universitas Andalas Padang
2. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, SH., MH., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang
3. Bapak Dr. H. Busyra Azheri, SH., MH., Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang dan selaku Dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini
4. Ibu Neneng Oktarina, SH., MH., Selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang

5. Bapak Dr. Dahlil Marjon, SH., MH., Selaku Dosen Pembimbing dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, motivasi, serta saran-saran dalam penulisan tesis ini
6. Bapak Yoserwan, SH., MH., LLM., Selaku Dosen Pembimbing dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, motivasi, serta saran-saran dalam penulisan tesis ini
7. Bapak Syarial Razak, SH., MH., Selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini
8. Para Dosen dan Civitas Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas yang telah memberikan pendidikan melalui perkuliahan sehingga memberikan ilmu bagi penulis dan bahan dalam penyusunan tesis ini
9. Seluruh Staf Administrasi dan Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang
10. Bapak Iskandar , SE., Selaku Branch Credit Collateral Management Manager PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam
11. Bapak Justitia Ferryanto, SH., dan Bapak Augi Nugroho Hartadji, SH., Selaku Notaris dan PPAT rekanan PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam
12. Orang Tua ku yang tercinta Bapak Idris dan Abak Sipan (Almarhum) dan Ibunda Muranis (Almarhumah), terima kasih banyak atas semuanya dan semoga mendapat tempat yang layak disisi-Nya, yang telah berjuang dengan bersusah payah membesarkan penulis
13. Bapak dan Ibu mertua, adik-adik ipar serta kakak dan adik penulis yang telah banyak memberi bantuan dan motivasi kepada penulis selama ini

14. Teristimewa Istriku tercinta Fiona dan anak-anakku tersayang Aqela Neldi dan Athhar Syakiil Neldi yang telah banyak berkorban, cinta kasih sayangnya, yang sering ditinggalkan selama perkuliahan demi tercapainya cita-cita penulis
15. Sahabatku : Setiawan, Iskandar, Yanuar Satria yang tidak pernah terlupakan jasa-jasa dan bantuannya yang telah memberikan Support, motivasi dan semangat kepada penulis
16. Teman-teman angkatan 2011 Program Studi Magister Kenotariatan yang senasip dan seperjuangan.
17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis selama menyelesaikan studi

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis, untuk itu saran dan kritik bersifat memperbaiki selalu penulis harapkan.

Padang, 24 Januari 2014

Neldi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Keaslian Penelitian	13
D. Tujuan Penelitian	14
E. Manfaat Penelitian	14
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	15
G. Metode Penelitian	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bank	31
1. Pengertian Bank	31
2. Azas-azas Hukum Perbankan	32
3. Tujuan Bank	33
4. Fungsi Bank	33
5. Jenis Bank dan Kegiatan Usahanya	34

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	38
1. Pengertian Kredit	38
2. Fungsi dan Tujuan Kredit	40
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	42
1. Perjanjian Kredit Pada Umumnya	42
2. Azas-azas Hukum Perjanjian	43
3. Syarat Syahnya Perjanjian	43
4. Hapusnya Perjanjian	45
5. Jenis Perjanjian Kredit	45
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	47
1. Pengertian Hak Tanggungan	47
2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	49
3. Ciri-ciri Hak Tanggungan	52
4. Hapusnya Hak Tanggungan	54

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Sejarah Berdirinya Bank Danamon Indonesia, Tbk	56
1. Visi, Misi dan Elemen Utama Strategi Bank Danamon	
Indonesia, Tbk	58
2. Bentuk Fasilitas Kredit pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
Cabang Batam	61
B. Pelaksanaan Pengikatan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	
Pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Batam	64
C. Akibat Hukum atas keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak	
Tanggungan Dan penyelesaiannya pada PT Bank Danamon Indonesia	
Tbk Cabang Batam	79

D. Faktor Penyebab keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan pada

PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Batam 87

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 95

B. Saran 97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, guna mencapai tujuan tersebut pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, termasuk meningkatkan dibidang ekonomi dan keuangan. Untuk meningkatkan pembangunan nasional dalam bidang ekonomi dan keuangan pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan, badan usaha maupun badan hukum mempunyai peranan yang sangat penting, apabila masyarakat mempunyai usaha yang maju, maka kehidupan masyarakat akan sejahtera dan negarapun akan sejahtera. Kesejahteraan itu dapat dicapai salah satunya dengan berbagai macam usaha antara lain dengan berbisnis.

Untuk memperoleh kemajuan dalam berbisnis tersebut diperlukan bantuan permodalan (dana), bantuan permodalan dapat diperoleh salah satunya melalui fasilitas kredit perbankan, yang dapat membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur dalam kegiatan pemberian kredit terdapat unsur dasar kepercayaan, dimana bank sebagai pemberi kredit harus percaya bahwa penerima kredit dapat mengembalikan pinjaman yang menjadi utangnya. Perbankan mempunyai peranan yang sangat besar, baik dalam pengembangan usaha maupun dalam mendorong dan menunjang perekonomian

nasional yang bertujuan untuk meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan stabilitas nasional, yang pada akhirnya akan mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat pada umumnya.

Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan bahwa fungsi perbankan di Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Pelaksanaan pemberian kredit dari bank kepada debitur dilakukan dengan mengadakan perjanjian, perjanjian tersebut terdiri perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian kredit, diikuti dengan perjanjian tambahan berupa pemberian jaminan oleh pihak debitur kepada kreditur. Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Pengertian Kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit. Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidak sama, hal ini disesuaikan kebutuhan masing-masing bank dan

disesuaikan dengan jenis kreditnya. Dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang baku, hanya saja dalam praktek, ada banyak hal yang biasa dicantumkan dalam perjanjian kredit, misalnya berupa definisi, istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu pinjaman, denda bila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian kredit perlu mendapatkan perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Apabila permohonan dari nasabah sudah diterima, bank mempersiapkan Perjanjian Kredit dengan nasabah (debitur). Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian kredit sesuai dengan tujuan penggunaan dana kredit
2. Perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu disertai pembayaran bunga sesuai yang diperjanjikan atau pembagian hasil
3. Sebagai penjaminan apabila debitur tidak membayar kewajiban, bank pada umumnya mensyaratkan penyerahan agunan yang harus diikat sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dalam Pasal 1338 KUHPerdata, para pihak dalam membuat kontrak bebas untuk membuat suatu perjanjian, apapun isi dan bagaimana bentuknya.

Pasal 1338 KUHPerdata berbunyi “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikat baik, meskipun demikian, adanya kebebasan berkontrak tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnyanya perjanjian dalam KUHPerdata. syarat syahnya perjanjian dalam KUHPerdata diatur dalam pasal 1320-1337 KUHPerdata.

Dalam KUHPerdata terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya. Dalam pemberian kredit, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit, salah satunya keyakinan. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur, maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan¹

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 68.

Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar bank dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya.

Langkah yang tidak kalah pentingnya yang menunjang kredit dalam memperoleh kepastian pengembalian atau pelunasan utangnya, perlu ditetapkan suatu jaminan sebagai syarat permohonan kredit. Agunan atau jaminan sebagai salah satu unsur yang dinilai, dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai dengan kredit dan bila menyangkut tanah, Hukum Agraria mengatur secara khusus². Penyediaan jaminan sebagai syarat pemberian kredit ini dimaksudkan apabila debitur sengaja tidak menempati batas waktu pengembalian utangnya, maka dalam hal ini jaminan dapat dijual dimuka umum dan hasil dari penjualan jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utangnya kepada kreditur. Jaminan dalam arti luas adalah jaminan yang bersifat materil maupun bersifat inmateril. Jaminan bersifat materil, misalnya Bangunan, Tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga, sedangkan jaminan bersifat inmateril, misalnya jaminan perorangan (*borgtoch*)

Jaminan atau agunan merupakan salah satu unsur penting dalam pemberian kredit. Walaupun telah ada ketentuan dalam undang-undang yang

². Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2002), hlm. 3.

bersifat memberikan jaminan bagi perputangan debitur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131, 1132 KUHPerdara, namun ketentuan tersebut diatas merupakan ketentuan bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap debitur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya. Dalam arti bahwa yang menjadi jaminan ialah semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, benda yang sudah ada maupun yang akan ada, semua itu menjadi jaminan bagi seluruh perputangan debitur dan berlaku untuk semua debitur.

Pasal 1131 KUHPerdara berbunyi “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu”

Pasal 1132 KUHPerdara berbunyi “barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya; hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan”

Jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mempunyai dua kelemahan yaitu :

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
2. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.

Jaminan berfungsi dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajiban untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati dan diharapkan akan mendorong debitur untuk melunasi utangnya tepat waktu. Fungsi lain dari jaminan adalah untuk memperoleh kembali pelunasan utang yang dipinjamkan kepada pihak debitur yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit.

Dalam pemberian kredit antara bank dan debitur, jaminan yang paling sering diberikan oleh debitur kepada kreditur adalah Hak Atas Tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, karena memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat (*Marketable*). Praktik jaminan yang sering digunakan pada perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan meliputi :

1. *Hypotheek*, yaitu : suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 KUHPerdara)
2. *Credietverband*, yaitu : Jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB), tanggal 6 Juli tahun 1908 No.50 (Stbl 1908 No. 542)
3. *Fiduciare Eigendoms overdracht*, yaitu pemindahan milik secara kepercayaan³

Berdasarkan Undang-undang Nomor : 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 51 disebutkan bahwa sudah disediakan

³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 248-249.

lembaga hak tanggungan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti *Hypotheek* dan *Creditverband*. Pada tanggal 9 April tahun 1996 diundangkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka Hipotek yang diatur oleh KUHPerdata dan Credietverband yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, tidak dapat digunakan lagi untuk mengikat jaminan dalam bentuk tanah yang sudah dipandang tidak sesuai dengan perkembangan hukum saat ini.

Pengikatan objek hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan⁴. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT) pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis⁵. Hak Tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya⁶. Dalam penjelasan umum UUHT disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

⁴ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 22.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 402.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 419.

2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pasal 4 UUHT menyebutkan yang dapat dijadikan jaminan adalah :

1. Tanah Hak Milik
2. Tanah Hak Guna Usaha (HGU)
3. Tanah Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara

Pengikatan jaminan atas tanah hak tersebut diatas adalah dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut dengan APHT) yang meliputi pula seluruh bangunan dan tanaman yang berada diatasnya. Bagi bank upaya untuk memberikan rasa aman terhadap setiap kegiatannya merupakan hal yang penting, untuk itu dalam pemberian kredit kepada debitur selain melakukan berbagai analisa secara teknis dan finansial juga dilakukan pengamanan dari segi hukum, diantaranya melalui pengikatan jaminan yang kuat.

Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang dan memiliki perusahaan- perusahaan yang besar, diantara banyaknya perusahaan-perusahaan keuangan yang sedang berkembang dengan pesat, antara lain dibidang perbankan. PT Bank Danamon Indonesia Tbk, merupakan salah satu lembaga keuangan di Indonesia yang banyak memiliki cabang-cabang diseluruh Indonesia,

antara lain mempunyai salah satu cabang di Batam, Propinsi Kepulauan Riau. PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Batam senantiasa melakukan pengembangan diri agar dapat memberikan pelayanan yang lebih prima dan berkualitas dengan mengutamakan prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik.⁷

Batam merupakan kawasan industri dan pusat bisnis yang sangat berkembang pesat, banyaknya perusahaan-perusahaan, dan pebisnis-pebisnis yang ada di Batam ini baik itu perseorangan, Badan Usaha maupun Badan Hukum. Dalam menjalankan usaha dan mengembangkan bisnisnya tersebut mereka memerlukan bantuan (permodalan) dari pihak lain di bidang keuangan salah satunya dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam. Pihak perorangan dan Badan Hukum tersebut kebanyakan telah memiliki Hak Atas Tanah yang diperoleh dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan status Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Mereka tersebut dalam mengembangkan usahanya untuk mendapatkan tambahan modal, mereka membutuhkan bantuan permodalan dari bank dengan memberikan jaminan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Milik Satuan Rumah Susun, yang dijamin dengan jaminan Hak Tanggungan salah satunya melalui PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam.

⁷ www.danamon.co.id "Visi, Misi dan Nilai-nilai Bank Danamon" diakses, 10 Juli 2013

UUHT No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah :

Pasal 13 ayat (1) berbunyi “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”

Pasal 13 ayat (2) berbunyi “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan pada Kantor Pertanahan”

Dengan pengiriman oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan PPAT) berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/ atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.⁸

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan

⁸ Bambang Setijoprodjo dalam *Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU Medan*, hlm. 69

dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan. Bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997.⁹ Dengan dibuatnya buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului dari kreditur-kreditur lain.

Apabila jaminan yang telah diberikan oleh debitur telah diikat dengan APHT dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, maka pihak bank telah mempunyai hak preferen dan memberikan kedudukan yang diutamakan. Dalam praktek dilapangan ditemui adanya pendaftaran hak tanggungan terhadap objek yang dijaminakan tidak sesuai dengan peraturan yang ada, seperti pendaftaran APHT dilakukan lebih dari tujuh hari kerja sehingga menimbulkan akibat hukum baik bagi pihak kreditur.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik mengkaji lebih lanjut mengenai hal tersebut diatas dan menjadikan sebuah tesis dengan Judul **“ Pelaksanaan Pengikatan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam”**

B. Perumusan Masalah

Di dalam penulisan tesis ini diperlukan adanya penelitian yang didalam penulisan nya dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan tesis ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidak konsistenan di dalam penulisan.

⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 143

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam?
2. Bagaimana akibat hukum atas keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dan penyelesaiannya pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam?
3. Apa faktor penyebab keterlambatan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamom Indonesia Tbk Cabang Batam?

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil perbandingan penulis dengan penelitian yang sudah ada sebelumnya tidak terdapat kesamaan dengan penelitian penulis, ada beberapa penelitian mengenai pelaksanaan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan pada bank namun memiliki perbedaan dari segi kajian, tujuan penelitian, metode penelitian, dan yang paling sangat berbeda yaitunya tempat penelitian, hal ini dapat dilihat.

Keaslian penelitian ini penulis mengambil 3 dari tesis, bahwa dari ketiga tesis tersebut dibawah tidak ada kesamaan dengan tesis yang penulis bahas, antara lain:

1. Ikwana Nandasari, SP, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, dengan judul tesis “ Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan pada Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang

2. Bisrianto, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, dengan judul tesis “
Eksekusi Hak Tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank
Centiry Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan
3. Yuli Saraswati, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, dengan judul
tesis “ Upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dijaminakan dengan Hak
Tanggungan pada PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta”

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan
Hak Tanggungan pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum atas keterlambatan Pendaftaran
Akta pendaftaran Hak Tanggungan dan penyelesaiannya pada PT Bank
Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam
3. Untuk mengetahui faktor penyebab keterlambatan pendaftaran Akta Pemberian
Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamom Indonesia Tbk Cabang Batam

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Manfaat secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan
bagi ilmu Hukum khususnya Hukum Perjanjian.

2. Manfaat secara praktis

Selain kegunaan secara teotis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu
memberikan sumbangan secara praktis, yaitu Memberikan sumbangan kepada

semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk cabang Batam

F. Kerangka Teori dan Konsep

Teori adalah suatu set/kumpulan/koleksi/gabungan yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Teori dibangun dan dikembangkan melalui research dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.

Uraian berikut ini merupakan pemaparan teori yang dijadikan dasar pijakan dalam mengkaji lebih jauh mengenai masalah yang diangkat dalam penelitian ini :

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah perbuatan hukum, melalui perjanjian akan terlindungi hak para pihak dan dapat meminta ganti rugi karena biasanya didalam suatu perjanjian terdapat klausula seperti itu. Perjanjian atau persetujuan menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut R. Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.¹⁰

Defenisi perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara ini, hanya menyebutkan tentang pihak yang atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya, dan sama sekali tidak menentukan untuk tujuan apa suatu perjanjian itu di

¹⁰R. Subekti, 1987. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, hlm.1

buat. Karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga tegas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana 2 (dua) orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹¹

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain perjanjian, perikatan juga lahir dari undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir karena undang-undang.¹²

2. Teori Jaminan

Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka debitur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikan¹³

Pada dasarnya jaminan terbagi dalam dua kategori, yaitu:¹⁴

1. Jaminan perseorangan atau dalam istilah hukum disebut *persoonlijke zekerheid*. Jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak perseorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditur dan orang yang menjamin pelunasan utang debitur (penjamin).
2. Jaminan kebendaan atau dalam istilah hukum disebut *zekelijke zekerheid*. Jaminan ini merupakan hak mutlak atas suatu benda

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 1990, Hukum Perikatan, Penerbit Alumni, Bandung, hal 78

¹² *Ibid.* hlm. 3

¹³ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hal. 67.

¹⁴ Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Mizan, hal. 3-4.

tertentu, berupa bagian dari harta kekayaan debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* (diutamakan) kepada kreditur daripada kreditur lainnya atas benda tersebut.

Dalam dunia perbankan ada 5 prinsip yang digunakan dalam pemberian kredit yang lebih dikenal dengan prinsip 5C atau “the five C’s principles, antara lain :

1. Character adalah data kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-pribadi, kebiasaan-kebiasan, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Character ini untuk mengetahui apakah calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya.
2. Capacity merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usahanya dan bagaimana mengatasi kesulitannya.
3. Capital merupakan kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya, hal ini dapat dilihat dari neraca, laporan laba rugi, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh. Dari kondisi ini dapat dilihat apakah layak calon debitur ini diberikan pembiayaan dan seberapa besar plafond pembiayaan yang layak diberikan.
4. Collateral merupakan jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya, collateral ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-

pertimbangan yang lain, maka bisa menilai hartanya mungkin bisa dijadikan jaminan.

5. Condition, pembiayaan yang diberikan juga mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah.

Dalam pembuatan perjanjian kredit (pengikatan kredit) , sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit, jaminan yang diberikan, serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdata. Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam didalamnya, yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi Perjanjian adalah : suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik

¹⁵ Sedangkan Subekti merumuskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal ¹⁶.

Dari pendapat- pendapat di atas, dapat dinyatakan bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur :

1. Ada pihak-pihak. Pihak disini adalah subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Ada persetujuan antara pihak pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
3. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-

¹⁵ Purwahid Patrik, www.KajianPustaka.com, 22 September 2013

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Internusa, 1984), hlm. 14

undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Menurut Pasal 1754 KUHPerdato menyatakan bahwa: "Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".

Pasal 1754 KUHPerdato intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. Subekti menyatakan, dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdato Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUHPerdato seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUHPerdato. Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada

masyarakat perbankan, bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit tersebut. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang). Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain perjanjian, perikatan juga lahir dari undang-undang . Jadi ada perikatan perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada yang lahir karena undang-undang¹⁷

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:

1. Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta perjanjian kredit di bawah tangan maksudnya adalah pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat, disetujui dan ditandatangani langsung oleh pihak bank dan debitur saja.
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau akta perjanjian kredit notariil. Perjanjian kredit yang merupakan perikatan antara bank dan debitur harus dibuat dan disusun sedemikian rupa sehingga setiap orang yang melihat akan dengan mudah mengetahui bahwa yang mereka lihat adalah suatu formulir perjanjian kredit, disamping itu dalam menyiapkan suatu perjanjian kredit harus dilakukan dengan baik, karena apabila perjanjian kredit

¹⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1990), hlm. 78

mengandung kelemahan terutama jika cacat yuridis akan mengakibatkan bank sebagai kreditur berada dalam posisi yang lemah, salah satunya adalah menyebabkan batalnya perjanjian kredit tersebut.

Sahnya perjanjian kredit berlaku sama dengan syarat sahnya perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, hal tersebut mengacu pada bunyi dari Pasal 1319 KUHPerdata "Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu". sahnya perjanjian kredit berlaku dengan sendirinya sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUHPerdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUHPerdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Dalam pelaksanaan pengikatan kredi, dibuatlah perjanjian pokok yaitu dalam bentuk perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur yang diikuti dengan pengikatan jaminan. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda , yaitu zekerheid atau cautie. Zakerheid atau cautie mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan dikenal juga dengan istilah agunan. Istilah agunan dapat dilihat didalam Pasal 1 angka 23

Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yaitu agunan adalah jaminan tambahan diserahkan debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas bank, jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur dari agunan adalah jaminan tambahan, diserahkan oleh debitur kepada bank untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Bentuk jaminan dibedakan menjadi dua macam:

1. Jaminan yang timbul dari undang-undang, yaitu segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.
2. Jaminan yang timbul dari perjanjian¹⁸ hal ini terdiri atas :
 - a. Jaminan yang bersifat kebendaan berupa hak mutlak atau suatu benda tertentu dari debitur yang dapat dipertahankan pada setiap orang.
 - b. Jaminan yang bersifat perorangan tertentu, , yang dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur seumumnya, ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan si berutang tersebut.

Hartono Hadisoeparto dan M Bahsan berpendapat dengan jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul

¹⁸ Sri Soedewi Masjeboen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Perjanjian dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003), hlm. 43

dari suatu perikatan.¹⁹ syarat-syarat benda jaminan yang baik dan lazim digunakan adalah²⁰ :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. Tidak melemahkan posisi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, bila perlu dapat dengan mudah untuk dituangkan guna melunasi hutangnya sipenerima (pengambil) kreditur.

Biasanya jaminan yang diberikan oleh debitur dan jaminan yang diminta oleh kreditur adalah dalam berbentuk sertifikat tanah, yaitu Sertipkat Hak Guna Bangunan, Sertipkat Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Milik atas satuan Rumah Susun, dimana bentuk pengikatan jaminannya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, menjelaskan Hak Tanggungan adalah

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

¹⁹ Hartono Hadisoeparto dan M Bahsan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Leberty, 2004), hlm. 50

²⁰ R Subekti, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 73

Objek Hak Tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan, pasal 4 UUHT adalah

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai

Sehubungan dengan perlakuan Hak Tanggungan tersebut sangat erat dengan pelaksanaan kredit karena pembebanan Hak Tanggungan merupakan dasar dari pemberian kredit yang dilakukan kreditur kepada debitur dimana hal ini merupakan pengamanan yang dilakukan kreditur atas jaminan pengembalian utang yang dipinjam oleh debitur. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan²¹

G. Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

²¹ Remmy Sjahdenny, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengenai UUHT* (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 166

1. Metode Pendekatan dan Jenis Penelitian

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam. Maka obyek penelitian dalam tesis ini adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam dan Notaris/PPAT di Batam dan beberapa nasabah.

2. Jenis Data

A. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang

diwawancarai terutama dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan Pengikatan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam yaitu (Relationship Officer (Marketing), Business Manager, Credit Collateral Management (Legal), Branch Credit Collateral Management Manager, Notaris/PPAT dan Staff di Batam, dan nasabah.

B. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia;
2. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
3. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
5. Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian kredit;.
6. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Populasi, Teknik Pengumpulan dan Sampel

A. Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kajian atau seluruh unit yang akan diteliti²².

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan pengikatan kredit dan jaminan Hak Tanggungan pada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Batam, yaitu : pihak Bank Danamon Cabang Batam Notaris dan PPAT beserta stafnya dan debitur.

B. Teknik Sampling

Teknik pengambilan sampel yang dipakai adalah purposive sampling. Purposive atau penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu²³

-Untuk bank dalam penelitian ini adalah Bank Danamon Cabang Batam, karena bank danamon memiliki nasabah perorangan, badan usaha maupun badan hukum sehingga dimungkinkan kasus dalam penelitian ini bisa terjawab

-Untuk Notaris/PPAT diambil 2 orang Notaris/PPAT yang menjadi rekanan Bank Danamon Cabang Batam beserta stafnya

-Untuk debitur, ada 3 debitur baik perorangan maupun badan hukum

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 44

²³ Ibid, hlm 51

C. Sampel

Sampel merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi dimana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama²⁴

Beberapa responden yang ditunjuk untuk menunjang dan mempermudah penelitian ini yaitu :

1. Bapak Iskandar selaku Branch Credit Collateral Managemen Manager, Bapak Agus Mirsal Siregar selaku Legal Bank Danamon Cabang Batam
2. Bapak Justitia Ferryanto, SH dan Bapak Augi Nugroho Hartadji, SH selaku Notaris dan PPAT relanan PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam
3. Bapak Paduan, selaku Direktur PT Lotus Batama selaku nasabah Perseroan Terbatas) , Bapak Budi dan Bapak Basri selaku nasabah perorangan

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan, antara lain

²⁴ Ibid, hlm 45

A. Wawancara

Wawancara (Interview) dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan dengan sistematis dengan berlandaskan kepada tujuan penelitian²⁵ wawancara yang digunakan dengan mempersiapkan pertanyaan dan menggali sebanyak-banyaknya informasi yang diperoleh dari pihak PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Batam, dengan membuat daftar wawancara yang disusun sebelumnya

B. Studi Dokumen

Teknik studi dokumen disini yaitunya melihat dokumen-dokumen yang telah ada, seperti buku-buku yang diterbitkan oleh Bank Danamon, surat-surat perjanjian, akta-akta baik akta Notaris maupun PPAT dan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan pengikatan kredit dan jaminan Hak Tanggungan

²⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research (Jilid II)*, (Yogyakarta: Andi, 2004), hlm. 82

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Menurut undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992, Pasal 1 ayat (2), mendefinisikan "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak"

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian bank merupakan sebagai suatu lembaga keuangan berbentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian simpanan tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.

Pendapat ahli mengenai pengertian bank, sebagai berikut :

- a. Menurut A. Abdurrachman, bahwa bank adalah jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain²⁶
- b. Menurut G.M.Verny Stuart, bank diartikan sebagai suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat

²⁶ A. Abdurrachman, *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hlm. 80

pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukaran baru berupa uang-uang giral²⁷.

- c. Menurut Arlan Widianegara, bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau dikenal dengan banknote²⁸

2. Asas-asas Hukum Perbankan

Dalam hukum perbankan ada 4 azas penting, antara lain :

a. Asas Kepercayaan

Penjelasan Pasal 29 Undang-undang perbankan menyatakan bahwa bank terutama bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank atas dasar kepercayaan dengan pokoknya kepercayaan yang diterima oleh bank dari masyarakat, maka akan dapat memberikan eksistensi dan value yang baik terhadap bank tersebut.

b. Asas Demokrasi Ekonomi

Asas ini secara tegas ada dalam Pasal 2 Undang-undang perbankan yang menyatakan perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian.

c. Asas Kerahasiaan (*Confidential Principle*)

Asas ini merupakan asas yang digunakan untuk melindungi nasabah yang beritikad baik, artinya para nasabah akan dijamin privasinya, misalnya

²⁷ G.M. Velyn Stuart dalam Melayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Bandung: Bumi Aksara, 2001), hlm. 2

²⁸ Arlan Widianegara, <http://arlan.widianegara.com>, blog, sabtu, tanggal 29-06-2013, jam 22.18

berkenaan dengan identitas ataupun hal-hal lain yang bersifat pribadi, maka oleh bank hal-hal tersebut akan dijaga dengan baik.

d. Asas Kehati-hatian (*Prudential*)

Dalam hal bank sebagai lembaga yang mengelola uang nasabah, diharapkan dapat mengelola uang yang disimpan secara baik dan hati-hati. Ketika hal ini dapat dilakukan dengan baik oleh bank, maka bukan tidak mungkin akan dapat meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap bank yang digunakan untuk menyimpan uang tersebut.

3. Tujuan Bank

Pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menjelaskan, “perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”

4. Fungsi Bank

Secara umum bank berfungsi menghimpun dana dari masyarakat luas (funding) dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman atau kredit (lending) untuk berbagai tujuan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang perbankan, perbankan mempunyai fungsi pokok sebagai financial Intermediasi atau lembaga perantara keuangan serta mempunyai fungsi tambahan memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut Iswantoro, fungsi bank sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan kepada pihak lain atau membeli surat-surat berharga (financial investment)
- b. Mempermudah didalam lalu lintas pembayaran uang.
- c. Menjamin keuangan masyarakat yang sementara tidak digunakan.
- d. Menciptakan kredit (*credit money deposit*) yaitu dengan cara menciptakan demand deposit (deposit yang dapat diuangkan sewaktu waktu dari kelebihan cadangan) *excess reserves*.

5. Jenis Bank dan kegiatan usahanya

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Perbankan, ada 2 jenis bank :

a. Bank Umum

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kaitannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah siapapun yang turut andil dalam pendirian suatu bank. Kepemilikan bank dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimilikinya.

Jenis-jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya, terdiri atas : ²⁹

a. Bank milik pemerintah

Akta pendirian maupun modal dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungannya juga dimiliki oleh pemerintah, antara lain :

BNI, BRI BTN, sedangkan bank milik pemerintah daerah (Pemda) terdapat didaerah tingkat I dan tingkat II, antara lain : BPD DKI Jakarta, BPD Jawa Barat, BPD Jawa Tengah, BPD Jawa Timur, BPD Sumatera Utara, BPD Sumatera Selatan dan BPD lainnya.

b. Bank milik swasta nasional.

Bank ini, seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional, begitu pula pembagian keuntungannya untuk pihak swasta, contoh bank milik swasta nasional adalah Bank Central Asia (BCA), Bank Internasional Indonesia (BII), Bank Danamon Indonesia dan Bank Niaga.

c. Bank milik asing

Bank asing ini merupakan cabang dari bank yang ada diluar negeri baik milik swasta asing atau pemerintah, contoh bank asing antara lain ABN AMRO Bank , City Bank, Standard Chartered Bank dan Bank of Tokyo.

d. Bank milik campuran

Kepemilikan saham bank campuran ini dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional, dimana kepemilikan sahamnya secara mayoritas dimiliki oleh warga negara Indonesia. contoh bank campuran antara lain:

²⁹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 26-29.

Sumitomo Niaga Bank, Ing Bank, Mitsubishi Buana Bank, Sanwa Indonesia Bank dan Bank PDFCI.

Dilihat dari segi kemampuannya dalam melayani masyarakat bank dapat diklasifikasikan, pengklasifikasian ini berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut, kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya, oleh karena itu untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu.

Jenis bank dilihat dari status, ada 2 macam yaitu: ³⁰

a. Bank Devisa

Bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer keluar negeri, Inkaso keluar negeri, Traveller Cheque, pembukaan dan pembayaran letter of credit (L/C) dan transaksi lainnya.

b. Bank Non Devisa

Bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan kegiatan seperti halnya bank devisa.

Kegiatan usaha bank umum dalam konteks Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992, Pasal 6 meliputi :

³⁰ Ibid, hlm 29-30

- a. Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan, berupa Giro, Deposito Berjangka, Sertipikat Deposito, Tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit.
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya
- e. Memindahkan uang untuk kepentingan sendiri atau nasabah
- f. Mendapatkan dana pada peminjaman dana dan atau meminjamkan dana kepada bank lain baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga
- h. Menyediakan penyimpanan barang dan surat berharga
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lain dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupu sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit
- m. Melakukan kegiatan penyertaan modal.

- n. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi kegagalan kredit.
- o. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Dilihat dari sudut bahasa kredit berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank.

Kemudian dilihat dari segi ekonomi adalah penyediaan uang atau tagihan, seperti pengertian dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 14 tahun 1967 yang menyebutkan bahwa kredit adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pendapat para sarjana memberikan pengertian yang berbeda tentang definisi kredit.

- a. Menurut Savelberg memberikan pengertian, bahwa kredit memiliki arti, “sebagai dasar dari setiap perikatan (Verbintenis), dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain. Sebagai jaminan, dimana

seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu³¹

- b. Menurut JA.Levy, pengertian kredit yaitu : menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman untuk kepentingannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari³²

Menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada Pasal 1 angka 12 , bahwa kredit yaitu :

“Kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”³³

Pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa:

“Kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan uang itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan unsur unsur kredit

- a. Kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu.

³¹ Sevelberg dalam Edy Putra The'aman, *Kredit Perbankan, Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989, hlm. 1

³² Ibid, hlm 2

³³ Wijanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Balai Putaka Utama Grafiti, 1993) ,hlm. 119

- b. Waktu yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya yang terlebih dahulu telah disepakati bersama.
- c. Prestasi yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi atau kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam data berupa uang dan bunga atau imbalan.
- d. Resiko yaitu adanya kemungkinan yang akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan³⁴

2. Fungsi dan Tujuan kredit

a. Fungsi kredit bagi bidang perekonomian dan perdagangan sebagai berikut:

- 1) Kredit dapat meningkatkan daya guna dari modal dan uang
- 2) Kredit dapat menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat
- 3) Kredit sebagai stabilitas ekonomi
- 4) Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan rasional
- 5) Kredit dapat meningkatkan daya guna sesuatu barang³⁵

b. Tujuan kredit

Tujuan kredit dapat dilihat dari sudut pemberi kredit dan penerima kredit

- 1) Pemberi kredit

³⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (PT Gramedia, 2003), hlm. 238.

³⁵ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan, Edisi keempat*, (PT Gramedia, Pustaka Umum, 1999), hlm. 16-17.

Kreditor atau pemberi kredit memberikan kredit dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan berupa bunga yang merupakan balas jasa dari pinjaman yang diberikan kepada seseorang

Prinsip pemberian kredit disini ialah *profitability principle* (prinsip keuntungan) supaya tujuan tersebut tercapai maka perlu jaminan keamanan agar tidak menimbulkan kesulitan berarti, sehingga dapat dikatakan tujuan kredit dari sudut pemberi kredit memberikan efek ganda terhadap perekonomian bangsa yaitu bukan saja memberikan keuntungan kepada bank sebagai lembaga perkreditan atau badan usaha juga diperhitungkan dengan kepentingan sosial ekonomi rakyat banyak.

Pemerintah berharap agar lembaga perbankan turut mengembangkan ekonomi dan memperkecil jurang antara yang kaya dengan yang miskin untuk pemeratakan pendapatan, karena itu pengembangan kredit berperan untuk pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat.

2) Penerima Kredit

Tujuan kredit ialah mendapatkan bantuan prestasi (uang, barang, jasa) dengan kewajiban menggantinya. Bantuan yang diperoleh debitur dapat berupa barang ataupun jasa pengembalian atas penggantinya, dapat dengan nilai pengembalian yang lebih tinggi dibandingkan nilai benda yang diterima semula karena benda tersebut telah mengalami perjalanan waktu yang perlu diberi harga³⁶

³⁶ Sinungan Muehdorsah, *Kredit seluk beluk dan teknik pengelolaan*, (Jakarta: 1978), hlm. 4.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Perjanjian Kredit pada umumnya

Pengertian Perjanjian kredit adalah suatu perikatan yang dibuat dengan akta tertulis yang didalamnya salah satu pihak (kreditur) meminjamkan sejumlah uang kepada pihak lain (debitur) dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh para pihak, antara lain bahwa debitur berkewajiban melunasi hutangnya kepada kreditur selambat-lambatnya pada saat jangka waktu tertentu/berakhir ditambah bunga, provisi, denda dan biaya-biaya yang telah ditentukan.

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa “ Perjanjian Kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*Vooroverenkomst*) dari penyerahan uang³⁷. Perjanjian pendahuluan merupakan hasil dari pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan antara keduanya (kreditur dan debitur). Pada saat penyerahan uangnya dilakukan, barulah ketentuan yang tertuang dalam modal perjanjian kredit bank tersebut berlaku untuk kedua belah pihak.

Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHPerdato, meskipun tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum Perdata. Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presiden Kabinet nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Indonesia unit 1 Nomor

³⁷ Mariam Darul Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1991, hlm 28

2/539/UPK/Pemb, Tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit³⁸

2. Asas-asas Hukum Perjanjian

a. Azas Konsesualitas

Perjanjian yang timbul, terlahir sejak detik tercapainya kesepakatan selama para pihak tidak menentukan lain.

b. Azas kebebasan berkontrak.

Para pihak dalam perjanjian kredit bebas menentukan isi/materi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan hukum.

c. Azas Personaliteit

Para pihak hanya dapat mengikat diri sendiri/pihak dalam perjanjian dan tidak dapat mengikat orang lain diluar perjanjian.

d. Azas Opsional

Para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan peraturan perundangan.

3. Syarat-syahnya perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara ada 4 syarat untuk syahnya perjanjian :

a. Sepakat/Konsesus para pihak yang melakukan perikatan.

Menurut R. Subekti, sepakat atau juga dinamakan perizinan mengandung arti bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian

³⁸ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Jakarta, Alfabeta, 2003, hlm 97

harus tepat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Pokok perjanjian itu adalah berupa objek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, dari kata sepakat ini timbul azas konsensualisme yaitu perjanjian itu terjadi pada detik saat konsensus itu dilahirkan.

b. Para pihak harus cakap menurut hukum

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

c. Suatu hal tertentu/objek tertentu

Undang-undang menentukan benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, benda-benda itu adalah yang dipergunakan untuk kepentingan umum. Suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada dikemudian hari

d. Suatu sebab hal tertentu

Suatu perjanjian baru dianggap sah apabila isinya dibenarkan. Artinya apabila isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum

Keempat hal tersebut diatas dapat digolongkan menjadi 2 syarat :

1) Syarat Subjektif (sepakat dan cakap)