

**ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI KOTA TEGAL**

TESIS



Oleh :

OCTANTINA WIDIYASTUTI

NIM : 21301900055

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI KOTA TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN UPAYA PENYELESAIAN *WANPRESTASI* DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI KOTA TEGAL**

TESIS

Oleh:

OCTANTINA WIDIYASTUTI

NIM : 21301900055

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing I

Tanggal, 06 Agustus 2021



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 0606126501

Pembimbing II

Tanggal, 06 Agustus 2021



Dr. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.
NIDN. 0605046702

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN. 0629086301

**ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
KREDIT DAN UPAYA PENYELESAIAN *WANPRESTASI* DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI KOTA TEGAL**

TESIS

Oleh:

OCTANTINA WIDIYASTUTI

NIM : 21301900055

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 06 Agustus 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Widayati, S.H., M.H.

NIDN. 0620066801

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN. 0606126501

Anggota

Dr. Siti Umnu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN. 0605046702

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Marvanto, S.H., M.H.

NIDN. 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **OCTANTINA WIDIYASTUTI**

NIM : 21301900055

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan Upaya Penyelesaian *Wanprestasi* dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Kota Tegal” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 06 Agustus 2021

Yang Menyatakan,



OCTANTINA WIDIYASTUTI
21301900055

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: OCTANTINA WIDIYASTUTI
NIM	: 21301900055
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas	: Hukum/Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Tesis dengan judul :
ANALISIS PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI KOTA TEGAL

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 06 Agustus 2021

Yang menyatakan,



(OCTANTINA WIDIYASTUTI)

MOTTO

“Dan barang siapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya”. (Q.S At-Talaq: 4)



PERSEMBAHAN

“Tesis ini penulis dedikasikan kepada kedua orangtua tercinta, Bpk Tri Widodo dan Ibu Rr. Sri Unggul Setyowati, yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap dimana tesis ini akhirnya selesai. Terima Kasih atas segala pengorbanan, nasihat dan do’a terbaik yang tidak pernah berhenti beliau berikan kepadaku. Aku selamanya bersyukur dengan keberadaan beliau sebagai orangtua ku, serta suami dan anak tersayang terima kasih telah memberikan dukungan dan waktu untuk penulis menyelesaikan studi program Pascasarjana”

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunianya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul **Analisis Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank BRI Kota Tegal.**

Tesis ditulis dalam rangka memenuhi sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (S.2) di Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa tesis dapat diselesaikan berkat dukungan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis berterima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam menyelesaikan Tesis ini. Selanjutnya ucapan terima kasih yang tidak terhingga penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Dekan yang telah memberikan izin dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Progam Pascasarjana yang telah memberikan dukungan dan arahan-arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada

program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum., selaku Pembimbing I yang telah mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan tesis ini.
5. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II yang telah mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan tesis ini.
6. Seluruh dosen dan staf administrasi serta petugas perpustakaan pada program Pascasarjana Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang, yang secara langsung atau tidak langsung telah memberi bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis.
7. Teristimewa untuk Bapak Tri Widodo dan Ibu Rr. Sri Unggul Setyawati, selaku orang tua serta adik-adik tercinta yang telah memberikan dukungan, do'a, motivasi serta kasih sayang kepada penulis selama ini. Selama hidupnya Jasa beliau tak akan hilang sampai akhir hayat.
8. Suami tercinta Bapak Muh. Zuhri dan anak tersayang Nindya Arsyla Syafa yang telah memberikan dorongan setulus hati dalam menyelesaikan studi program pascasarjana, semoga ilmu yang penulis dapatkan bermanfaat bagi keluarga, dan
9. Seluruh rekan-rekan magister kenotariatan unissula yang telah mendukung serta melalui perjuangan bersama-sama dalam studi program magister kenotariatan, dan telah memberikan sumbangan pemikiran, saran-saran dan motivasi sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya bidang Ilmu Hukum Kenotariatan dalam masyarakat maupun di perguruan tinggi serta bermanfaat bagi para pembaca. Aamiin yaa rabbal alamin.

Semarang, 06 Agustus 2021

Penulis,

Octantina Widiyastuti



ABSTRAK

Analisis Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dan Upaya Penyelesaian *Wanprestasi* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank BRI Kota Tegal membutuhkan bantuan Notaris. Hal ini terjadi karena Notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Mengenai wewenang Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta otentik dapat dilihat pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu disebutkan bahwa: “Notaris berwenang membuat akta Autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, dan salinan kutipan akta. Dan selanjutnya mengenai 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.

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu satu, untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal; dua, untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab terjadinya *Wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal; tiga, untuk mengetahui dan menganalisis cara penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.

Metode pendekatan yang digunakan metode yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*, jenis dan sumber data yang digunakan, data primer dan data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. teknik pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara, teknik pengumpulan data sekunder menggunakan studi kepustakaan, dan metode analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan, *Pertama*, Peran Notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit yaitu sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik yang dibebani tanggungjawab sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta dan akta tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit sehingga Notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. *Kedua*, Faktor-faktor penyebab terjadinya *Wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, ada Faktor internal dan Faktor eksternal penyebab kredit bermasalah. *ketiga*, Penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal bisa dilakukan dengan menggunakan cara *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*.

Kata kunci: *Peran Notaris, Perjanjian Kredit, Wanprestasi*.

ABSTRACT

Analysis of the Role of a Notary in the Implementation of Credit Agreements and Efforts to Settle Defaults with Guaranteed Mortgages At Bank BRI, Tegal City requires the assistance of a Notary. This happens because the Notary is authorized to make a form of authentic deed that is able to provide legal protection to the parties to the agreement. Regarding the authority of a Notary as a general official making an authentic deed, it can be seen in the provisions of Article 15 paragraph (1) of Law Number: 30 of 2004 concerning the Position of a Notary, which states that: laws and/or regulations desired by the interested parties to be stated in the Authentic Deed, guaranteeing the certainty of the date of making the deed, keeping the deed, providing grosse, and a copy of the deed excerpt. And furthermore regarding Mortgage Rights, are security rights that are imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations.

The purposes of this study are one, to identify and analyze the role of a Notary in a credit agreement with a mortgage guarantee at Bank BRI, Tegal City Branch Office; two, to find out and analyze the factors causing the occurrence of Default in the credit agreement with the guarantee of Mortgage at Bank BRI Tegal City Branch Office; three, to find out and analyze how to settle defaults in credit agreements with mortgage guarantees at Bank BRI Tegal City Branch Office.

The approach method used is the sociological juridical method, the research specifications used are analytical descriptive, the types and sources of data used, primary data and secondary data, which include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. primary data collection techniques using observation and interviews, secondary data collection techniques using literature studies, and data analysis methods using qualitative analysis.

The results of the research and discussion, First, the role of the Notary in the implementation of the credit agreement, namely as an authorized official to make an authentic deed who is burdened with responsibility in connection with his work in making the deed and the deed can provide legal certainty for the parties in the credit agreement so that the Notary is obliged to prioritize the balance between the rights and obligations of the parties who appear before the Notary. Second, the factors causing the occurrence of Default in the credit agreement with collateral rights at the BRI Bank Tegal City Branch Office, there are internal factors and external factors causing non-performing loans. third, Settlement of default in the credit agreement with collateral rights at the BRI bank Tegal City Branch Office can be done by using methods rescheduling, reconditioning, and restructuring.

Keywords: The role of notary, Credit agreement, Default

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori	22
G. Metode Penelitian	28
H. Sistematika Penulisan	35

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	37
A. Tinjauan Umum mengenai Notaris	37
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	45
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	52
D. Tinjauan Umum tentang <i>Overmacht</i>	54
E. Tinjauan Umum mengenai Kredit	57
F. Tinjauan Umum tentang Perbankan	66
G. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	71
H. Tinjauan Umum tentang Perspektif Islam mengenai Hak Tanggungjawab	76
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	84
A. Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungjawab Pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal	84
B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya <i>Wanprestasi</i> Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal	111
C. Penyelesaian <i>Wanprestasi</i> Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Kantor Cabang Tegal	136
D. Contoh Pembuatan Akta Perjanjian Kredit	158
BAB IV PENUTUP	178
A. Kesimpulan	178
B. Saran	181
DAFTAR PUSTAKA	183

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya roda perekonomian di Indonesia saat ini ditandai dengan berbagai faktor salah satunya adalah meningkatnya kegiatan usaha yang berdampak langsung terhadap peningkatan usaha, namun peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh kemampuan finansial yang baik dari pelaku usaha. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan berbagai ragam cara salah satunya adalah meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, baik melalui bank pemerintah maupun bank swasta. Eksistensi pinjam meminjam uang sudah lama dikenal di dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran.

Diketahui bahwa hampir semua masyarakat Kota Tegal telah menjadikan kegiatan meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan juga untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Selain itu Kota Tegal merupakan daerah yang sebagian besar (21,8 %) bermata pencaharian sebagai pedagang berdampak pada meningkatnya aktivitas perekonomian.¹

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya. Kegiatan usaha bank, antara bank dan masyarakat yang mengambil kredit tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian kredit antara mereka. Salah

¹www.tegalkota.go.id, diakses pada tanggal 28 September 2020 pukul 19.15 WIB

satu bank yang melakukan perjanjian kredit pada kegiatan usaha perbankan yaitu Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.

Kepentingan antara bank dengan masyarakat yang mengambil kredit tersebut perlu adanya pembuktian. Bank sangat berkepentingan untuk menggunakan alat bukti dengan akta otentik, khususnya alat bukti otentik yang dibuat oleh dan di hadapan notaris.

Notaris merupakan pejabat umum yang dapat memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuatnya. Notaris dipandang sebagai profesi yang terhormat karena bertugas melayani kepentingan masyarakat umum sehingga memberikan beban dan tanggung jawab bagi setiap notaris untuk menjaga wibawa dan kehormatan profesinya.

Peran notaris melalui akta yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur. Kepastian hukum tersebut menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam akta otentik. Hal ini mengingat akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna.

Kedudukan dan peran notaris dibutuhkan untuk menjaga agar pelaksanaan perjanjian kredit berjalan lancar sehingga pihak bank terhindar dari terjadinya resiko. Lancar yang dimaksud yaitu pengembalian kredit tidak mengalami masalah seperti adanya kredit macet. Untuk itu notaris juga dibutuhkan dalam pengikatan jaminan atau agunan di bank.

Jika pelaksanaan perjanjian kredit berjalan normal dan lancar, yaitu angsuran tepat waktu hingga selesai, maka pihak bank dapat terhindar dari risiko. Akan tetapi dalam hal pelaksanaan kredit menemui masalah yaitu pengembalian dana kredit tidak lancar bahkan macet, maka bank akan menemui risiko kredit macet. Penanganan

kredit macet seringkali terdapat masalah dalam proses penanganannya. Kesulitan penyelesaian kredit macet dapat disebabkan oleh pengikatan jaminan atau agunan yang tidak sempurna.

Perjanjian yang dibuat oleh pihak bank secara yuridis memerlukan bantuan notaris. Hal ini terjadi karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki pembuktian formal maupun pembuktian material. Kedudukan akta notaris yang demikian itu memberikan suatu kepastian hukum sehingga dapat mendukung tegaknya prinsip-prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh pihak bank kepada debitur.

Notaris sangat dibutuhkan oleh bank. Ketergantungan bank terhadap notaris tersebut tidak lain karena berkaitan terhadap risiko hukum atas harta kekayaan yang diagunkan oleh debitur sebagai agunan kredit. Jika kredit yang diberikan menjadi macet, penjualan agunan tidak menimbulkan masalah bagi bank dikemudian hari. Hal ini karena kegiatan perbankan yang banyak melaksanakan transaksi antara pihak bank dan pihak nasabah yang dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian. Sehingga memberikan kepastian hukum dan menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, misalnya pengingkaran.

Untuk menjaga kelancaran angsuran pinjaman kredit, bank menerapkan persyaratan tertentu seperti besarnya angsuran yang disesuaikan dengan besarnya pinjaman/kredit dengan jangka waktu pengembalian, jaminan maupun identitas diri pemohon kredit. Pemohon kredit bank wajib mengisi aplikasi yang di dalamnya juga

termasuk akta perjanjian kredit yang berisi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.²

Pelaksanaan perjanjian kredit bank tidak selamanya berjalan mulus. Kadangkala dijumpai permasalahan antara kedua belah pihak. Permasalahan yang paling sering dijumpai pada pelaksanaan kredit bank yaitu adanya *wanprestasi* berupa kredit macet. Untuk mengatasi hal tersebut pihak bank menerapkan ketentuan sebagaimana telah diatur dalam akta perjanjian kredit bank.

Akta notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa atau permasalahan dikemudian hari yang mengikat para pihak. Menuangkan segala perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi.³

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa akibat *wanprestasi*. Walaupun sengketa tidak dapat dihindari, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan,

² Emi Simanjuntak, *Perjanjian Kredit Bank*, Universitas Sumatera Utara, 2001, hlm. 3.

³ Arief Rachman, 2011, *Otentisitas Akta Otentik*, <https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>, diakses 2 September 2020

tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Salah satu jaminan kredit bank yang umum digunakan yaitu tanah dan/atau bangunan dengan pembebanan hak tanggungan. Peran notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu membuat akta perjanjian kredit dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan tidak selamanya dapat berjalan dengan baik. Adakalanya salah satu pihak, khususnya debitur melakukan *wanprestasi* atau ingkar janji.

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan berupa tidak melaksanakan perjanjian sesuai kesepakatan para pihak. *Wanprestasi* tersebut dapat berupa tidak melaksanakan isi perjanjian seluruhnya, melaksanakan perjanjian tapi hanya sebagian atau melaksanakan isi perjanjian namun terlambat. Pada intinya *wanprestasi* merupakan bentuk perbuatan berupa pengingkaran perjanjian.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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 lain.⁴ Debitur melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian hak tanggungan dengan pihak bank maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan.

Kreditur dapat melakukan tindakan terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan. Tindakan tersebut misalnya penyitaan obyek hak tanggungan sebelum dilakukan penjualan. Tindakan tersebut pada dasarnya merupakan upaya pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

⁴ Purwadi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001, hlm. 14.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak karena mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur. Apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.⁵

Jika debitur melakukan *wanprestasi* maka dilakukan upaya penyelesaian *wanprestasi* melalui jalan damai. Pihak bank biasanya akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi kreditnya dengan memberikan keringanan, seperti melakukan perpanjangan kredit. Penjualan obyek hak tanggungan dilakukan dalam hal debitur benar-benar tidak dapat melakukan kewajiban membayar atau melunasi kredit. Artinya penjualan obyek hak tanggungan merupakan upaya terakhir.

Dalam pembuatan perjanjian kredit antara bank dan nasabah masih menemui berbagai hambatan. Hambatan tersebut antara lain kesulitan dalam pembuatan akta otentik dihadapan notaris dalam waktu dan tepat yang bersamaan. Banyaknya beban tugas notaris menyebabkan notaris tidak dapat setiap waktu melayani bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Pada praktiknya kadangkala notaris harus mengatur waktu ke bank untuk memproses akta perjanjian kredit. Selain itu kesibukan direktur bank dan calon debitur menyebabkan sulitnya untuk hadir secara bersama di hadapan notaris.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka pada penelitian ini akan dibahas lebih lanjut mengenai **“Analisis Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan Upaya Penyelesaian *Wanprestasi* Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank BRI Kota Tegal”**.

⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 82.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana peran notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal?
2. Faktor-faktor apa saja penyebab terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal?
3. Bagaimana penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis peran notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.
2. Untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.
3. Untuk menganalisis cara penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan untuk ilmu pengetahuan mengenai perjanjian kredit secara umum, khususnya dalam bidang kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Menambah khasanah ilmu untuk masyarakat agar dapat lebih mengerti dan memahami tentang perjanjian kredit agar tidak sampai terjadi *wanprestasi* di dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada bank.

b. Bagi Perbankan

Sebagai bahan kajian untuk menambah pengetahuan dalam melakukan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar lebih hati-hati sehingga tidak terjadi *wanprestasi* dikemudian hari.

c. Bagi Notaris

Sebagai bahan kajian ilmu dan bahan pertimbangan-pertimbangan dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik, khususnya dalam akta perjanjian kredit.

d. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan regulasi peraturan-peraturan baru yang dapat melindungi masyarakat sebagai debitur dan bank sebagai kreditur.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.⁶ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang

⁶ Paulus Hadisoeparto, dkk, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang: Undip, 2009, hlm. 18.

dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.⁷

Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis

Kata analisis sendiri diadaptasi dari bahasa Inggris “*analysis*” yang secara etimologis berasal dari bahasa Yunani kuno “*ἀνάλυσις*” (dibaca *Analisis*). Kata analisis terdiri dari dua suku kata, yaitu “*ana*” yang artinya kembali, dan “*luein*” yang artinya melepas atau mengurai. Bila digabungkan maka kata tersebut memiliki arti menguraikan kembali. Kemudian kata tersebut juga diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi analisis.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, ada beberapa pengertian analisis, adalah sebagai berikut:

- a. Penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.
- b. Penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antarbagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan (bidang manajemen).
- c. Penyelidikan kimia dengan menguraikan sesuatu untuk mengetahui zat bagiannya dan sebagainya (bidang kimia).
- d. Penjabaran sesudah dikaji sebaik-baiknya.
- e. Pemecahan persoalan yang dimulai dengan dugaan akan kebenarannya.

Menurut Peter Salim dan Yenni Salim (2002), pengertian analisis antara lain adalah sebagai berikut:

⁷ Rusdi Malik, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta: Trisakti, 2000, hlm. 15.

- a. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mendapatkan fakta yang tepat.
- b. Analisis adalah penguraian pokok persoalan atas bagian-bagian, penelaahan bagian-bagian tersebut dan hubungan antar bagian untuk mendapatkan pengertian yang tepat dengan pemahaman secara keseluruhan.
- c. Analisis adalah penjabaran sesuatu hal, dan sebagainya setelah ditelaah secara seksama.
- d. Analisis adalah proses pemecahan masalah yang dimulai dengan hipotesis sampai terbukti kebenarannya melalui beberapa kepastian.
- e. Analisis adalah proses pemecahan masalah ke dalam bagian-bagiannya berdasarkan metode yang konsisten untuk mencapai pengertian tentang prinsip-prinsip dasarnya.

Fungsi dan tujuan analisis, antara lain sebagai berikut:

- a. Adapun fungsi dari analisis adalah sebagai berikut:
 - 1) Mengumpulkan data-data yang terdapat pada suatu lingkungan tertentu yang mana dapat diterapkan diberbagai jenis lingkungan dan juga keadaan.
 - 2) Analisis mempunyai fungsi untuk dapat mengumpulkan data-data yang terdapat pada suatu lingkungan tersebut.
 - 3) Analisis juga bisa diterapkan diberbagai jenis lingkungan dan juga keadaan.
 - 4) Analisis akan lebih optimal untuk dipergunakan dalam keadaan yang kritis serta juga untuk keadaan yang membutuhkan strategi.
 - 5) Disebabkan karena analisis bisa mengetahui secara detail mengenai keadaan di lingkungan saat ini.

b. Adapun tujuan dari analisis adalah sebagai berikut:

- 1) Mengumpulkan data yang kemudian dapat digunakan untuk berbagai keperluan pelaku analisis.
- 2) Analisis di dalam bidang pendidikan digunakan untuk melakukan sebuah penelitian dalam berbagai subjek keilmuan.
- 3) Digunakan untuk menyelesaikan krisis, konflik atau dapat saja digunakan sebagai arsip.
- 4) Di dalam bidang pendidikan analisis ini digunakan untuk melakukan sebuah penelitian dalam berbagai subjek keilmuan.

2. Peran

Peran adalah suatu rangkaian perilaku yang diharapkan dari seseorang berdasarkan posisi sosial, baik secara formal maupun informal. Peran dapat diartikan juga suatu aspek dinamis dari status sosial atau kedudukan. Artinya, ketika seseorang dapat melaksanakan kewajiban dan mendapatkan haknya maka orang tersebut telah menjalankan sebuah peran. Peran lebih mengedepankan fungsi penyesuaian diri dan sebagai sebuah proses.

Pengertian Peran Menurut Para Ahli⁸, adalah sebagai berikut:

a. Suhardono

Menurut Suhardono, pengertian peran adalah patokan atau ukuran yang ada dalam kehidupan manusia sehingga berfungsi untuk membatasi perilaku dalam setiap posisi.

b. Poerwadarminta

Menurut Poerwadarminta, pengertian peran adalah suatu tindakan yang dilakukan seseorang berdasarkan peristiwa yang melatar belakanginya.

⁸ <https://www.maxmanroe.com/vid/sosial/pengertian-peran.html> diakses 26/07/2021

Peristiwa tersebut bisa dalam hal baik dan hal buruk sesuai dengan lingkungan yang sedang mempengaruhi dirinya untuk bertindak.

c. Soekanto

Menurut Soekanto, arti peran adalah suatu pekerjaan yang dilakukan dengan dinamis sesuai dengan status atau kedudukan yang disandang. Status dan kedudukan ini sesuai dengan keteraturan sosial, bahkan dalam keteraturan tindakan semuanya disesuaikan dengan peran yang berbeda.

d. Riyadi

Menurut Riyadi, pengertian peran adalah sebuah orientasi atau konsep yang terbentuk karena suatu pihak dalam oposisi sosial di kehidupan masyarakat. Hal ini didasari pada invidu dan alasan untuk melangsungkan tindakan yang diinginkan.

e. Mifta Thoha

Menurut Mifta Thoha, peran adalah serangkaian perilaku seseorang yang dilakukan berdasarkan dengan karakternya. Kondisi ini bisa dilatarbelakangi oleh psikologi seseorang setiap melakukan tindakan yang diinginkan, sesuai kata hatinya.

Berdasarkan dari penjelasan-penjelasan tentang pengertian peran yang diuraikan tersebut di atas, maka peran dapat dilihat dan dibagi menjadi 3 (tiga) bagian jenis peran. Menurut Soerjono Soekanto, adapun jenis-jenis peran adalah sebagai berikut:

a. Peran aktif

Peran aktif adalah peran seseorang seutuhnya selalu aktif dalam tindakannya pada suatu organisasi.

b. Peran partisipasif

Peran partisipasif adalah peran yang dilakukan seseorang berdasarkan kebutuhan atau hanya pada saat tertentu saja.

c. Peran pasif

Peran pasif adalah suatu peran yang tidak dilaksanakan oleh individu. Artinya, peran pasif hanya dipakai sebagai simbol dalam kondisi tertentu di dalam kehidupan masyarakat.

3. Notaris

Istilah Notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenographer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.⁹ Dalam sejarah kata notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*).

Notaris seperti yang dikenal di jaman "*Republik der Verenigde Nederlanden*" mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya "*Oost Ind Compagnie*" di Indonesia. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, notaris mempunyai arti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.¹⁰

⁹ Soegianto, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Yogyakarta: CV. Farisma Indonesia, 2015, hlm. 1.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 1.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk melaksanakan sebagian wewenang dari kekuasaan negara khusus membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Sebagaimana wewenang yang diberikan kepada notaris oleh negara merupakan wewenang atribusi yaitu wewenang yang diberikan langsung oleh undang-undang jabatan notaris. Maka, jabatan notaris bukan jabatan struktural dalam organisasi pemerintahan.¹¹

Berkaitan dengan diangkatnya notaris sebagai pejabat umum, maka telah diatur pengangkatan dan pemberhentian notaris yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Hal tersebut telah tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris telah diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris sebelum menjalankan tugas jabatannya secara nyata harus mengucapkan janji tugas/jabatannya di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.¹² Sehubungan dengan pengucapan sumpah/janji jabatan tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu maksimal dua bulan, maka pengangkatan sebagai pejabat notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.¹³ Dengan demikian pengucapan sumpah/janji merupakan hal yang sangat prinsipal bagi seseorang yang akan menjalankan tugas jabatan sebagai notaris. Berkaitan dengan hal tersebut, akta yang dibuat notaris memiliki peranan dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum.¹⁴

¹¹ Achmad Sulchan, Sukarmi, Ari Widiyanto, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, Kendal: SINT Publishing, 2017, hlm. 3.

¹² *Ibid*, hlm. 4.

¹³ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 5.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 5.

4. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Pelaksanaan juga bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi. Browne dan Wildavsky mengemukakan bahwa pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.¹⁵ Pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.

Faktor-faktor yang dapat menunjang program pelaksanaan adalah sebagai berikut:

a. Komunikasi

Komunikasi merupakan suatu program yang dapat dilaksanakan dengan baik apabila jelas bagi para pelaksana. Hal ini menyangkut dalam proses penyampaian informasi, kejelasan informasi dan konsistensi informasi yang disampaikan.

b. *Resouces* (sumber daya)

¹⁵ Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Bandung: CV Sinar Baru, 2002, hlm. 70.

Sumber daya dalam hal ini meliputi empat komponen yaitu terpenuhinya jumlah staf dan kualitas mutu, informasi yang diperlukan guna pengambilan keputusan atau kewenangan yang cukup guna melaksanakan tugas sebagai tanggung jawab dan fasilitas yang dibutuhkan dalam pelaksanaan.

c. Disposisi

Sikap dan komitmen dari pada pelaksanaan terhadap program khususnya dari mereka yang menjadi implementasi program khususnya dari mereka yang menjadi implementer program.

d. Struktur Birokrasi

Struktur birokrasi yaitu SOP (*Standar Operating Procedures*), yang mengatur tata aliran dalam pelaksanaan program. Jika hal ini tidak sulit dalam mencapai hasil yang memuaskan, karena penyelesaian khusus tanpa pola yang baku.

5. Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah hubungan hukum dari 2 (dua) orang atau lebih untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Hubungan hukum ini akan menimbulkan hak (*right*) pada salah satu pihak dan kewajiban (*obligation*) pada pihak lainnya¹⁶. Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.

Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara itu tidak lengkap dan terlalu luas¹⁷. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan

¹⁶ Djoko Trianto, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2014, hlm. 17.

¹⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 2014, hlm. 49.

perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Kreditur berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.¹⁹

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil (*pacta de contrahendo*) obligator, yang dikuasai oleh Undang-Undang Pokok Perbankan 1967 dan Bagian Umum KUHPerdara. Penyerahan uangnya sendiri, adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, baru

¹⁸ *Ibid*, hlm. 113

¹⁹ Sutarno. *Op.cit.*, hlm. 6.

berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit bagi kedua pihak.²⁰

6. Upaya

Upaya adalah kegiatan dengan menggerakkan badan, tenaga dan pikiran untuk mencapai suatu tujuan pekerjaan (perbuatan, prakarsa, iktiar daya upaya) untuk mencapai sesuatu.

7. Penyelesaian

Penyelesaian atau pemecahan masalah adalah bagian dari proses berpikir. Sering dianggap merupakan proses paling kompleks di antara semua fungsi kecerdasan, pemecahan masalah telah didefinisikan sebagai proses kognitif tingkat tinggi yang memerlukan modulasi dan kontrol lebih dari keterampilan-keterampilan rutin atau dasar. Proses ini terjadi jika suatu organisme atau sistem kecerdasan buatan tidak mengetahui bagaimana untuk bergerak dari suatu kondisi awal menuju kondisi yang dituju.

8. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam isi suatu perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²¹ *Wanprestasi* atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.²² Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²³

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara:

²⁰ Mariam Darus Badruzaman dalam buku Sjahdaeni, Sutan Remi, hlm. 156.

²¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* (BW), Jakarta, 2008, hlm. 180.

²² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

²³ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146.

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.²⁴

Wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji (lalai) yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan dalam isi suatu perjanjian, dan melaksanakan isi tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya dalam isi perjanjian.

9. Jaminan

Jaminan yaitu merupakan suatu barang, harta, atau benda yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam pengajuan suatu pinjaman. Jaminan berasal dari Bahasa Belanda, *zekerheid* atau *cautie*. Selain itu, dalam perbankan, jaminan disebut juga sebagai agunan. Untuk memaknai jaminan secara pragmatis, bisa dilihat dari kasus pinjaman ke bank. Jenis-jenis Jaminan, antara lain:

- a. Jaminan perorangan. Merupakan jaminan yang diberikan perorangan kepada bank.
- b. Jaminan perusahaan. Merupakan jaminan yang diberikan oleh perusahaan kepada bank.

10. Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 Ayat (1) adalah:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 terhadap kreditor-kreditor lain.

²⁴ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 1.

Objek dari hak tanggungan, antara lain hak-hak atas tanah yakni Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).

11. Bank BRI

BRI (Bank Rakyat Indonesia) merupakan bank milik pemerintah dan salah satu bank terbesar di Indonesia yang pada awalnya didirikan di Purwokerto, Provinsi Jawa Tengah, oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden* atau Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi Purwokerto, suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.²⁵

Melalui Perpu Nomor 41 Tahun 1960, dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM). Berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) Nomor 9 Tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan. Setelah berjalan satu bulan, keluar Penpres Nomor 17 Tahun 1965 tentang Pembentukan Bank Tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia.

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi

²⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Berkas:Logo_Bank_Rakyat_Indonesia.svg diakses tgl 26/07/2021

perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.

Pada awal tahun 2019, BRI mengakuisisi salah satu anak usaha Bahana Artha Ventura, yakni Sarana NTT Ventura dan mengganti namanya menjadi BRI Ventures, sebagai bagian dari rencana perusahaan untuk masuk ke bisnis modal ventura. Pada akhir tahun 2019, BRI mengakuisisi salah satu unit usaha Yayasan Kesejahteraan Pekerja BRI, yakni Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur, atau lebih dikenal sebagai BRINS, sebagai bagian dari rencana perusahaan untuk masuk ke bisnis asuransi umum.

Pada tanggal 2 Juli 2021, pemerintah Indonesia resmi menyerahkan mayoritas saham Permodalan Nasional Madani dan Pegadaian kepada BRI melalui Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2021, sebagai bagian dari pembentukan holding BUMN yang bergerak di bidang ultra mikro.

12. Kota Tegal

Kota Tegal adalah merupakan salah satu wilayah yang terletak di Propinsi Jawa Tengah dan yang berada di ujung barat pulau Jawa. Kota Tegal juga merupakan salah satu wilayah otonom di provinsi Jawa Tengah. Kota ini pernah menjadi cikal-bakal berdirinya Korps Marinir seperti tercatat dalam Pangkalan IV ALRI Tegal dengan nama Corps Mariniers, pada tanggal 15 November 1945.

Kota Tegal berbatasan dengan tiga wilayah kabupaten, yaitu pada sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pemasang, sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Tegal, sebelah barat berbatasan Kabupaten Brebes, dan sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa. Kota tegal terdiri dari 4 Kecamatan dan 27 kelurahan, dengan luas wilayah saat ini adalah $\pm 39.68 \text{ km}^2$.

F. Kerangka Teori

Pemahaman terhadap kajian dalam penelitian ini maka diberikan teori hukum sebagai dasar analisis pokok permasalahan dalam penelitian. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum

Asas dan prinsip hukum merupakan sub sistem terpenting dari suatu perbuatan hukum. Tiada sistem hukum tanpa asas hukum yang artinya Asas hukum dan prinsip hukum berada pada peringkat yang lebih atas daripada sistem kaidah. Bukan hanya sifatnya yang universal, melainkan di dalam asas hukum tercermin tata nilai dan pesan-pesan kultural yang semestinya diwujudkan oleh suatu kaidah hukum.²⁶

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

LonFuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

²⁶ Akhmad Khisni, *Hukum Waris Islam*, Semarang: Unissula Press, 2017, hlm. 36.

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu.
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem.
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah.
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat *Lon Fuller* di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

2. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku

antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁷

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁸ Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁹ Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakan peraturan hukum.

²⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

²⁸ *Ibid*, hlm. 69.

²⁹ *Ibid*, hlm. 54.

3. Teori Keadilan

Teori-teori hukum alam sejak Socrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan “*the search for justice*”. Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: Teori Keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics*, Teori Keadilan Sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan juga Ahmad Ali dalam Mengungkap Teori Hukum dan Teori Peradilan.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan terdapat dalam karyanya *nicomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan.³⁰

Dari pandangan Aristoteles di atas yang sangat penting bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang lazim dipahami tentang kesamaan dan yang dimaksudkan ketika dikatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya.

³⁰ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004, hlm. 25.

Dari pembedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan. Lebih lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributif dan keadilan korektif, yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua, yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya, pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan pembuktian matematis, jelas bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.³¹

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan, jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepantasnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut.

³¹ *Ibid*, hlm. 25.

Adapun Achmad Ali dalam karyanya “Menguak Teori Hukum (*legal teori*) dan Teori Keadilan (*Judicial Prudence*) termasuk interpretasi undang-undang, menggambarkan bahwa keadilan ada yang menempatkan keadilan sebagai sesuatu yang harus disucikan dan berada bukan hanya di ruang persidangan pengadilan, melainkan dimanapun dan harus dibersihkan dari kotoran skandal dan korupsi. Pada dasarnya proses keadilan adalah suatu proses yang tak pernah terselesaikan, tetapi merupakan proses yang senantiasa melakukan reproduksi dirinya sendiri, dari generasi ke generasi, dan terus mengalami perubahan yang merupakan panggilan yang berani dan terbaik. Meski demikian Achmad Ali juga menyatakan bahwa yang namanya “keadilan” sempurna itu tidak ada, yang ada hanyalah sekadar pencapaian dalam kadar tertentu. Artinya yang dimaksud “keadilan” adalah kelayakan.

Sedangkan Satjipto Rahardjo menuliskan bahwa sekalipun hukum itu dihadapkan kepada pertanyaan-pertanyaan yang praktis, yaitu tentang bagaimana sumber-sumber daya itu hendak dibagikan dalam masyarakat, tetapi ia tidak bisa terlepas dari pemikiran yang lebih abstrak yang menjadi landasannya, yaitu pertanyaan tentang “mana yang adil” dan “apa keadilan itu”. Tatanan sosial, sistem sosial, dan hukum, tidak bisa langsung menggarap hal tersebut tanpa diputuskan lebih dahulu tentang konsep keadilan oleh masyarakat yang bersangkutan. Kita juga mengetahui bahwa keputusan ini tidak bisa dilakukan oleh sub sistem sosial, melainkan oleh sub sistem budaya, seperti ditunjukkan dalam bagian sibernatika di muka.³²

³² *Ibid*, hlm. 223.

G. Metode Penelitian

Menurut Soekanto bahwa penelitian hukum pada dasarnya merupakan

Suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisis, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.

Metode penelitian adalah merupakan tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³³ Adapun tata cara pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Karakteristik metode penelitian *sociolegal* dapat diidentifikasi melalui dua hal. Pertama, studi *sociolegal* melakukan studi tekstual, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dan kebijakan dapat dianalisis secara kritis dan dijelaskan makna dan implikasinya terhadap subjek hukum. Oleh karena itu, studi *sociolegal* juga berurusan dengan jantung persoalan dalam studi hukum, yaitu membahas konstitusi sampai peraturan perundang-undangan pada tingkat yang paling rendah.³⁴

Kedua, Penelitian *sociolegal* dilakukan dengan cara meneliti di lapangan (penelitian lapangan) dengan cara wawancara dengan responden yang merupakan data primer dan meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan.

³³ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenada Media Group, 2018, hlm. 2.

³⁴ Sulistyowati Irianto, dkk., *Kajian Sosio Legal*, Jakarta: Pustaka Larasan Bekerja Sama Dengan Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, 2012, hlm. 5-6.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.³⁵

Melalui penelitian deskriptif ini diharapkan dapat memberikan suatu jawaban tentang peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan upaya penyelesaian *wanprestasi* dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal serta dapat diuraikan secara obyektif sesuai hasil penelitian yang dilakukan.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer merupakan sebuah data yang langsung didapatkan dari sumber dan diberi kepada pengumpul data atau peneliti.

Ada pula pendapat menurut Sugiyono, sumber data primer adalah wawancara dengan subjek penelitian baik secara observasi ataupun pengamatan langsung.³⁶

Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara tentang peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian *wanprestasi* dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.

³⁵ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, 1993, hlm.19.

³⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: PT Alfabet, 2016, hlm.

b. Data Sekunder

Menurut Sugiyono mendefinisikan data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan memahami melalui media lain yang bersumber dari literatur, buku-buku, serta dokumen. Data sekunder juga merupakan jenis data dalam penelitian berdasarkan cara memperolehnya, yang artinya sumber data penelitian yang diperoleh dan dikumpulkan peneliti secara tidak langsung melainkan dengan pihak lain dan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.

Adapun data sekunder dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa peraturan perundang-undangan seperti sebagai berikut:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.
 - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - f) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan).
 - g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam.³⁷ Adapun bahan hukum sekunder terdiri dari beberapa buku-buku, literatur-literatur, makalah-makalah, artikel jurnal hukum dan jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian, tesis, arsip dan dokumen-dokumen lainnya serta bahan kepastakaan-kepastakaan lainnya yang terkait atau berhubungan dengan materi penelitian.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, indeks komulatif dan seterusnya.³⁸

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data, sehingga metode pengumpulan data dilakukan sebagai berikut:

a. Data Primer

Teknik pengumpulan data primer dapat menggunakan observasi, wawancara, dan *focus group discussion*. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data primer ini menggunakan:

1) Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung yang merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan menggunakan

³⁷ Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 23.

³⁸ *Ibid*, hlm. 54.

pancaindera penglihatan terhadap fenomena yang ada di masyarakat. Pengamatan dilakukan terhadap peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit serta upaya penyelesaian *wanprestasi* dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.

1) Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data dengan cara mendapatkan keterangan secara lisan dari seorang responden atau nara sumber dengan bercakap-cakap secara langsung. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.³⁹

Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak terstruktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).⁴⁰ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode bebas terpimpin, dimana metode ini menggabungkan metode terpimpin (terstruktur) dengan metode bebas (tidak terstruktur) dengan cara, penulis membuat pedoman wawancara dengan mengembangkan secara bebas sebanyak mungkin sesuai dengan kebutuhan data yang ingin diperoleh.

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan pihak terkait yaitu Bapak Christian, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan,

³⁹ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004, hlm. 95.

⁴⁰ HB Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press, 2002, hlm. 58.

selaku Notaris di Kota Tegal dan Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *Account Officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Tegal.

b. Data Sekunder

Teknik Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan:

1) Studi pustaka

Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara studi kepustakaan, yaitu dengan cara membaca, memahami, mengkaji dan menganalisis bahan-bahan kepustakaan, seperti: buku-buku literatur, makalah, laporan hasil penelitian, artikel-artikel jurnal hukum maupun jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

2) Studi dokumen

Menurut Sugiyono pengertian Studi dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

Analisa data merupakan proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan suatu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Beberapa tahapan model analisis interaktif menurut Miles dan Herberman melalui 4 (empat) tahap penyajian data untuk penarikan kesimpulan yaitu sebagai berikut:

a. Pengumpulan data (*data collection*).

Data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi dicatat dalam catatan lapangan yang terdiri dari dua aspek, yaitu catatan deskripsi merupakan data alami yang berisi tentang apa yang dilihat, didengar, dirasakan dan dialami sendiri oleh penelitian tanpa adanya pendapat dan penafsiran dari peneliti tentang fenomena yang dijumpai. Catatan refleksi yaitu catatan yang memuat kesan, komentar tafsiran peneliti tentang temuan yang dijumpai dan merupakan bahan rencana pengumpulan data untuk tahap berikutnya. Untuk mendapatkan catatan ini peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan.

b. Reduksi data (*data reduction*).

Reduksi data merupakan proses seleksi, penyederhanaan, dan abstraksi. Cara mereduksi data adalah dengan melakukan seleksi, membuat ringkasan atau uraian singkat, menggolongkan ke pola-pola dengan membuat transkrip, penelitian untuk mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuat bagian yang tidak penting dan mengatur agar dapat ditarik kesimpulan. Data yang berasal dari hasil wawancara dengan subyek penelitian dan dokumentasi yang didapat akan diseleksi oleh peneliti. Kumpulan data akan dipilih dan dikategorikan sebagai data yang relevan dan data yang mentah. Data yang mentah dipilih kembali dan data yang relevan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian akan disiapkan untuk proses penyajian data.

c. Penyajian data (*data display*).

yaitu sekumpulan informasi tersusun sehingga memberikan kemungkinan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Agar sajian data tidak menyimpang dari pokok permasalahan maka sajian data dapat diwujudkan

dalam bentuk matrik, grafis, jaringan atau bagan sebagai wadah panduan informasi tentang apa yang terjadi. Data disajikan sesuai dengan apa yang diteliti.

d. Penarikan kesimpulan (*conclusion*).

Penarikan kesimpulan adalah usaha untuk mencari atau memahami makna, keteraturan pola-pola penjelasan, alur sebab akibat atau proporsi. Kesimpulan yang ditarik segera diverifikasi dengan cara melihat dan mempertanyakan kembali sambil melihat catatan lapangan agar memperoleh pemahaman yang lebih tepat.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

- BAB I** : Pendahuluan
Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoretis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis.
- BAB II** : Tinjauan Pustaka
Tinjauan Pustaka mengenai Notaris, Perjanjian, *Wanprestasi*, *Overmacht*, Kredit, Perbankan, dan Hak Tanggungan. Pada bab ini penulis akan mengemukakan berbagai tinjauan pustaka dibagi menurut bab-bab yang terdiri dari landasan teori berdasarkan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.
- BAB III** : Hasil Penelitian dan Pembahasan
Pada bab ini membahas peran notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal,

faktor-faktor penyebab terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dan penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal.

BAB IV : Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

1. Pengertian Notaris

Kata notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yang berarti tanda tulisan atau karakter yang biasa digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter ini yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*), yang ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro.⁴¹ Dalam buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan *notarius*. Kata notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Dalam sejarah notaris di Indonesia, Melchior Kerchem dikenal sebagai notaris pertama di Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka, keberadaan notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini. Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun Nomor 60 Tahun 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman.

⁴¹ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008, hlm. 40-41.

Pada tanggal 13 November 1954, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Undang-undang ini menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl. 1860:3) sebagai Reglemen tentang Jabatan Notaris di Indonesia untuk notaris di Indonesia.

Dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang dimaksud dengan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris merupakan pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat. Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambttenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW).

Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambttenaren* adalah Pejabat. Jadi yang dimaksud dengan *openbare ambttenaren* adalah

Pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat, sehingga *openbare ambttenaren* diartikan sebagai pejabat yang diberi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris.

2. Dasar Hukum Notaris

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, maka pemerintah membentuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada tanggal 6 Oktober 2004 yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432. Dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang dimaksud

dengan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Dengan adanya Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut, telah terjadi pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur jabatan notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang Jabatan Notaris adalah dasar hukum baru dan juga dapat disebut sebagai bahan ilmu yang mengatur tentang hukum notaris di Indonesia, yang berisi tentang sekumpulan peraturan-peraturan yang menjadi pedoman notaris di Indonesia yang dapat menjadi maju dan berkembang. Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, sehingga pemerintah membentuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang disahkan dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491, di Jakarta pada tanggal 15 Januari 2014.

Keberadaan lembaga notariat di Indonesia dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Notaris selain harus tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris juga harus tunduk pada kode etik notaris. Kode etik notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-

undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para pejabat sementara notaris, notaris pengganti pada saat menjalankan jabatan.

3. Ruang Lingkup dan Wilayah Kerja Notaris

Wilayah kerja notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Tempat kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah wajib mengikuti tempat kedudukan notaris. notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Dalam Pasal 22 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu:

- (1) Formasi jabatan notaris ditetapkan berdasarkan:
 - a. Kegiatan dunia usaha.
 - b. Jumlah penduduk.
 - c. Rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris setiap bulan.
- (2) Formasi jabatan notaris sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) merupakan pedoman untuk menentukan kategori daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

4. Hak dan Kewajiban Notaris

Hak notaris dalam menjalankan kewajibannya mendapatkan honorarium atas imbalan jasa karena notaris bekerja secara mandiri dalam Lampiran III Keputusan

Rapat Pleno Pengurus Pusat Yang Diperluas Ikatan Notaris Indonesia Balikpapan, 12 Januari 2017 Minimal Honorarium Notaris Pengurus Wilayah dihimbau untuk menetapkan batas bawah honorarium akta notaris disesuaikan dengan kondisi masing-masing wilayahnya. Di dalam Pasal 36 Undang-Undang Jabatan Notaris telah ditentukan mengenai honorarium maksimal sebesar 1%, 1,5% dan 2,5% sesuai nilai ekonomis dari objek akta.

Urgensi pengaturan ini agar tidak terjadi persaingan yang tidak sehat dikalangan notaris sehingga menimbulkan kesan buruk di mata masyarakat.⁴² Notaris juga mempunyai hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam melaksanakan tugasnya. Kewajiban notaris menurut ketentuan Bab III Pasal 3 Perubahan Kode Etik Notaris hasil dari Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang dilaksanakan di Banten pada tanggal 29-30 Mei 2015.

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris yang jika tidak dilaksanakan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris, sanksi ini berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat jika melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf a sampai dengan Huruf l. Selain itu, apabila notaris melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf j, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris, seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (12) Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (13) Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa

⁴² Ikatan Notaris Indonesia (Rnr) Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat Yang Diperluas Ikatan Notaris Indonesia Balikpapan, 12 Januari 2017.

notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

5. Larangan Bagi Notaris

Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang notaris tidak kebablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa ada pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasi kerja seorang notaris. Dalam menjalankan tugas jabatannya notaris juga harus memperhatikan dan tunduk pada larangan-larangan yang diatur dalam ketentuan Pasal 17 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu antara lain:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris.
- h. Menjadi notaris pengganti.
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

6. Pemberhentian Notaris

Pemberhentian notaris diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 9 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, Pasal 10 Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 11 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari sudut jangka waktu pemberhentian notaris dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Bersifat tetap sesuai yang diatur dalam Pasal 8, Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Jabatan Notaris. Pemberhentian yang bersifat tetap dibedakan menjadi dua macam yaitu:

1) Dengan hormat, antara lain karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu karena meninggal dunia, telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun, permintaan sendiri, tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melakukan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun atau karena merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris. Berdasarkan Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, ketentuan umur sebagaimana dimaksud yaitu 65 tahun dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

2) Dengan tidak hormat, yang dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

a) Oleh menteri atas usul majelis pengawas pusat dalam hal dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, berada di bawah pengampuan secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan

martabat jabatan notaris, atau melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Jabatan Notaris. Pemberhentian dengan tidak hormat ini dilakukan berdasarkan laporan dari masyarakat, usulan dari organisasi notaris dan inisiatif dari majelis pengawas.

b) Oleh menteri tanpa atau dengan usul majelis pengawas pusat yaitu dalam hal dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena melakukan perbuatan pidana yang diancam pidana 5 (lima) tahun lebih. (Pasal 13 Undang-Undang Jabatan Notaris).

b. Bersifat sementara sesuai yang diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, Pasal 10 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 11 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Dalam ketentuan Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan disebutkan bahwa notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- 1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 2) Berada di bawah pengampunan.
- 3) Melakukan perbuatan tercela.
- 4) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris.
- 5) Sedang menjalani masa penahanan.

Pemberhentian yang bersifat sementara juga dilakukan apabila notaris diangkat menjadi pejabat negara sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Ketentuan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris yang diberhentikan

sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) Huruf a atau Huruf b dapat diangkat kembali menjadi notaris oleh menteri setelah dipulihkan haknya. Ketentuan Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) huruf c atau huruf d dapat diangkat kembali menjadi notaris oleh menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata sebagai dasar pengertian perjanjian menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M Tillema menjelaskan bahwa perjanjian adalah

Suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang interdependen dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain⁴³.

Sistem pengaturan yang mengatur hukum perjanjian yang terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki karakter atau sifat sebagai pelengkap. Sistem pengaturan dalam hukum perjanjian juga menggunakan sistem terbuka (*open system*).

Para pihak boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut. Di dalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri menyimpang dari ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Unsur Perjanjian

Unsur yang harus terdapat dalam perjanjian yaitu:

⁴³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014, hlm. 60.

- a. Ada para pihak.
- b. Ada kesepakatan yang membentuk perjanjian.
- c. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum.
- d. Ada objek tertentu

Selain unsur perjanjian tersebut, terdapat unsur perjanjian yang ditulis juga oleh P.N.H Simanjuntak dalam bukunya, yaitu: ⁴⁴

- a. Ada para pihak yang melakukan perjanjian.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan oleh para pihak.
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam naskah asli (bahasa Belanda) Pasal 1320 KUHPerdara tidak dirumuskan dengan kata-kata “syarat sahnya perjanjian”, tetapi dengan kata-kata “syarat adanya perjanjian” (*bestaanbaarheid der overeenkomsten*). Perumusan kalimat “syarat adanya perjanjian” tersebut kurang tepat. Dikatakan tidak tepat karena adakalanya suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, tetapi tidak mengakibatkan batalnya atau tidak sahnya perjanjian. Dalam halnya perjanjian mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian

⁴⁴ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm. 285.

tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.⁴⁵

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

a. Kesepakatan (*toesteming*) kedua belah pihak

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerduta. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.⁴⁶

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian

⁴⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm. 167.

⁴⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika 2003, hlm. 33.

harus orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara, setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Pasal 1330 KUHPerdara dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan istri. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Buku III KUHPerdara tentang Perikatan tidak menentukan tolak ukur kedewasaan tersebut. Ketentuan tentang batasan umur ditemukan dalam Buku I KUHPerdara tentang Orang. Berdasarkan Buku I KUHPerdara Pasal 330, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.

Khusus berkaitan dengan perjanjian dibuat dihadapan notaris (akta notaris), telah ada pula aturan khusus (*lex specialis*), yakni Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga menentukan batas kedewasaan tersebut adalah 18 Tahun. Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 menentukan bahwa

para penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.⁴⁷

Dengan demikian, kecakapan untuk melakukan perjanjian yang dibuat tidak hanya dikaitkan dengan batasan umur kedewasaan, tapi juga dikaitkan tolak ukur yang lain, misalnya tidak berada di bawah pengampuan. Tidak hanya dewasa, tetapi cakap melakukan perbuatan hukum.

c. Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerduta, prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu:⁴⁸

d. Adanya causa yang halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Pasal 1320 KUHPerduta tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPerduta hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

3. Asas-Asas dalam Perjanjian

Ada lima macam asas umum dalam perjanjian dalam ilmu hukum, yang meliputi:

a. Asas konsensuil

Asas konsensuil dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerduta. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud asas

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika 2003, hlm. 34.

konsensuil ini adalah bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahir perjanjian, walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu. Asas konsensuil yang dikenal dalam KUHPerdota adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.⁴⁹

b. Asas kebebasan berperjanjian

Asas kebebasan berperjanjian dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota, yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan asas kebebasan berperjanjian orang dapat menciptakan jenis perjanjian baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama (*nominat*) dan isinya menyimpang dari perjanjian bernama (*nominat*) yang diatur oleh undang-undang, yakni Buku III KUHPerdota.

Asas kebebasan berperjanjian adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁵⁰

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi

⁴⁹ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm. 10.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 9.

perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* merupakan suatu asas dalam suatu hukum perjanjian yang harus dipatuhi oleh para pihak yang telah membuat dan menyepakati perjanjian.

d. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik ini terdapat dalam rumusan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Iktikad baik dalam perjanjian dibedakan antara iktikad baik pra perjanjian (*precontractual good faith*) dan iktikad baik pelaksanaan perjanjian (*good faith on contract performance*).

Kedua macam iktikad baik tersebut di atas memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik di dalam fase praperjanjian disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan perjanjian disebut iktikad baik objektif.⁵¹

e. Asas kepribadian (*Personalitas*).

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja.⁵² Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

⁵¹ Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm. 91.

⁵² Salim H.S., *Op.Cit*, hlm. 12.

C. Tinjauan Umum tentang *Wanprestasi*

1. Pengertian *Wanprestasi*

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda *wanprestatie*. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Jadi, *wanprestasi* adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena suatu perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁵³

Menurut M. Yahya Harahap, *wanprestasi* yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Menurutnya, seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan *wanprestasi* apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya⁵⁴

Menurut kamus hukum, *wanprestasi* berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian⁵⁵. Dengan demikian, *wanprestasi* adalah suatu keadaan di mana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.

2. Timbulnya *Wanprestasi* (lalai/alpa)

Wanprestasi dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan *wanprestasi* ada empat macam, yaitu:

⁵³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm. 278-279.

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 60.

⁵⁵ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm. 292.

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
 - b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
 - c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
 - d. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.
3. Akibat Hukum Adanya *Wanprestasi*

Ada 4 akibat hukum dari debitur yang melakukan *wanprestasi*, yaitu sebagai berikut:⁵⁶

- a. Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.

Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur *wanprestasi*, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1226 KUHPerdota.

⁵⁶ Salim H.S., *Op. Cit.*, hlm. 99.

Dengan adanya *wanprestasi*, pihak kreditur yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan perjanjian oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakan hak-hak kontraktualnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur; Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara.
- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.
- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

D. Tinjauan Umum tentang *Overmacht*

1. Pengertian *Overmacht*

Overmacht ialah suatu keadaan yang memaksa. *Overmacht* menjadi landasan hukum yang memaafkan kesalahan seorang debitur. Peristiwa *overmacht* mencegah debitur menanggung akibat dan resiko perjanjian. Itulah sebabnya *overmacht* merupakan penyimpangan dari asas hukum.

Menurut asas umum setiap kelalaian dan keingkaran mengakibatkan si pelaku wajib mengganti kerugian serta memikul segala resiko akibat kelalaian dan keingkaran. Akan tetapi jika pelaksanaan pemenuhan perjanjian yang menimbulkan kerugian terjadi karena *overmacht*, debitur dibebaskan menanggung kerugian yang terjadi. Ini berarti apabila debitur tidak melaksanakan perjanjian yang menyebabkan timbulnya kerugian dari pihak kreditur. Kerugian terjadi semata-mata oleh keadaan atau peristiwa di luar kemampuan perhitungan debitur,

maka keadaan atau peristiwa tadi menjadi dasar hukum yang melepaskan debitur dari kewajiban mengganti kerugian (*schadevergoeding*).

Dengan kata lain, debitur bebas dan lepas dari kewajiban membayar ganti rugi, apabila dia berada dalam keadaan *overmacht*, dan *overmacht* itu menghalangi/merintanginya debitur melaksanakan pemenuhan prestasi. *Overmacht* merupakan dasar hukum yang menyampingkan/ menyingkirkan asas yang terdapat pada Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap *wanprestasi* yang menyebabkan kerugian, mewajibkan debitur untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*).

2. Dasar Hukum *Overmacht* dalam KUHPerdata

Keadaan memaksa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki konsep tentang keadaan memaksa, *overmacht*, atau *force majeure* (dalam kajian ini selanjutnya disebut keadaan memaksa) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan dalam beberapa pasal-pasal berikut ini:

a. Pasal 1244 KUHPerdata.

Jika ada alasan untuk itu si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya.

b. Pasal 1245 KUHPerdata

Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa (*overmacht*) atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Selain kedua ketentuan tersebut, konsep keadaan memaksa juga diacu dalam Pasal 1444 dan 1445 KUHPerdata, sebagai berikut:

a. Pasal 1444 KUHPerdata.

- 1) Jika barang tertentu yang menjadi pokok perjanjian musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya.
- 2) Bahkan meskipun si berutang lalai menyerahkan suatu barang, sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tidak terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama di tangannya si berutang seandainya sudah diserahkan kepadanya.
- 3) Si berutang diwajibkan membuktikan kejadian yang tidak terduga, yang dimajukannya itu.
- 4) Dengan cara bagaimanapun suatu barang yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya barang itu tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya mengganti harganya.

b. Pasal 1445 KUHPerdata.

Jika barang yang terutang, di luar salahnya si berutang musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, maka si berutang, jika ia mempunyai hak-hak atau tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut, diwajibkan memberikan hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut kepada orang yang mengutangkan kepadanya.

3. Teori-Teori *Overmacht*

Teori-teori *overmacht* dibagi menjadi 2 antara lain:

- a. Teori *overmacht* objektif atau ajaran ketidakmungkinan yang mutlak.
- b. Teori *overmacht* subjektif atau ajaran ketidakmungkinan relatif.

Ketidakmungkinan debitur untuk memenuhi prestasi menurut ajaran *overmacht* objektif disebut *impossibilitas*, sedangkan ketidakmungkinan debitur untuk memenuhi prestasi hanya bagi debitur tertentu menurut ajaran *overmacht* subjektif tersebut *difficultas* (menimbulkan keberatan).

4. Unsur-Unsur *Overmacht*

Unsur-unsur *overmacht* yaitu ada halangan bagi debitur untuk memenuhi kewajiban, halangan itu bukan karena kesalahan debitur, dan tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

E. Tinjauan Umum tentang Kredit

1. Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere* yang berarti kepercayaan. Istilah *credere* ini merupakan kata yang biasa dipakai dalam percakapan sehari-hari. Dalam konteks perbankan, kredit berarti orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank. Kepercayaan yang diperoleh dari bank pada umumnya sesuai dengan kegiatan utama perbankan, yaitu meminjamkan uang kepada masyarakat. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 11 dirumuskan 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 pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kredit adalah nasabah yang mendapat kepercayaan dari bank dalam bentuk pinjaman sejumlah uang. Lebih lanjut, dapat diketahui bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah adalah adanya kepercayaan kepada nasabah tersebut.⁵⁷

Berkaitan dengan pengertian kredit berdasarkan Undang-Undang Perbankan tersebut, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah:

⁵⁷ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat, 2012, hlm. 73.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Para ahli juga memberikan pengertian perjanjian kredit. Sutarno mengartikan perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara *debitur* dan kreditur. Defenisi lain dikemukakan Sutan Remy Sahdeini yang mengartikan perjanjian kredit adalah:

Perjanjian bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁵⁸

2. Unsur-Unsur Kredit

Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank, Unsur-unsur perjanjian kredit yaitu adanya subyek hukum, adanya obyek hukum, adanya prestasi, dan adanya jangka waktu.

Subyek dalam perjanjian kredit adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang atau badan yang memberikan kredit kepada debitur dalam hal ini adalah perbankan. Debitur adalah orang atau badan hukum yang menerima kredit dari kreditur (perbankan). Obyek dalam perjanjian kredit adalah kreditnya.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dengan demikian, dapat

⁵⁸ Salim. HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 77-78.

disimpulkan unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian kredit, sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah:

- a. Adanya persetujuan dan kesepakatan.
- b. Dibuat bersama antara kreditur dan debitur.
- c. Adanya kewajiban debitur. Kewajiban debitur adalah:
 - 1) Mengembalikan kredit yang telah diterimanya.
 - 2) Membayar bunga.
 - 3) Biaya-biaya lainnya.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Kredit dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Pokok Perbankan, dimana kredit merupakan penyediaan uang atau pun tagihan yang dapat disamakan dengan itu. Sesuai kesepakatan dalam hal pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, dalam hal ini masyarakat, pihak peminjam harus membayar pada masa yang telah ditentukan sesuai jumlah bunga

yang disepakati sebagai imbalan. Agar kredit dapat berjalan dengan lancar, ada 5 unsur yang harus terjadi, yaitu kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko serta balas jasa. Sedangkan tujuan dari kredit yaitu mencari keuntungan, membantu usaha nasabah dan membantu pemerintah.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:⁵⁹

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dengan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

4. Jenis-Jenis Kredit

Ditinjau dari penggunaannya, maka pemberian kredit bank dapat berbentuk: Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi dan Kredit Konsumsi. Adapun karakter masing-masing jenis kredit tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan.
- b. Kredit investasi yaitu kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan.
- c. Kredit konsumsi, yaitu kredit yang diberikan kepada masyarakat dengan ciri sebagai berikut:
 - 1) Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli.
 - 2) Sumber pengembalian tidak dari barang yang dibeli, tetapi dari penghasilan atau profesi yang bersangkutan.
 - 3) Penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan.

⁵⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi 3*, Jakarta: Prenada Media, 2020, hlm. 71-72.

5. Jaminan Kredit

Jaminan (jaminan pokok) adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan (Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR Tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan Pemberian Kredit). Keyakinan itu diperoleh bank setelah menganalisis berbagai faktor yang disebutkan di atas, termasuk kelayakan proyek yang didanai dari kredit tersebut. Adapun dimintanya jaminan lain berupa kekayaan atau hak kebendaan dari debitur adalah jaminan tambahan yang disebut dengan agunan. Menurut Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Perbankan, yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Fungsi jaminan kredit Pasal 1131 KUHPerdara menerangkan fungsi jaminan sebagai upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin. Dalam perjanjian kredit, para pihak lazimnya telah menjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur tidak dapat membayar kredit yang terutang, kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta kekayaan yang dijamin tersebut sebagai pelunasan utang debitur.

Aspek hukum jaminan dalam Undang-Undang Perbankan diawali dengan ketentuan yang mewajibkan bank dalam memberikan kredit mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi kredit yang telah diberikan. Bank masih merasa belum cukup terlindungi kepentingannya dan menghadapi banyak risiko. Untuk mengatasinya, bank senantiasa mengupayakan

pengamanan dan perlindungan terhadap kepentingannya, yaitu dengan meningkatkan kedudukannya menjadi kreditur separatis atau kreditur preferen dengan meminta jaminan secara khusus berupa jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

a. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan penjaminan yang dilakukan oleh kreditur terhadap suatu penjaminan yang dilakukan oleh debitur terhadap kreditnya. Jaminan kebendaan dapat dilakukan antara kreditur dengan debiturnya atau juga dapat dilakukan antara kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur. Jaminan kebendaan terdiri atas gadai, hak tanggungan, hipotek dan fidusia.

b. Jaminan perorangan (penanggungan utang/*borgtocht*).

Di dalam ketentuan Pasal 1820 sampai dengan 1850 KUHPerdara, jaminan perorangan lebih dikenal dengan istilah penanggungan utang sebagai terjemahan *borgtocht*. Akan tetapi, dalam praktik perbankan, istilah *avails* lebih populer dari *broghtocht* untuk menyatakan hubungan hukum yang sama. Dalam praktik, jaminan perseorangan pun dikenal dua macam bentuk jaminan perseorangan, yaitu jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*).

- 1) Jaminan pribadi (*personal guaranty*) Jaminan pribadi adalah jaminan dari pihak ketiga untuk kepentingan debitur kepada krediturnya yang berupa kesanggupan pihak ketiga tersebut untuk membayar pinjaman uang yang merupakan kewajiban debitur apabila debitur *wanprestasi*.
- 2) Jaminan perusahaan (*corporate guaranty*) Jaminan perusahaan pada perinsipnya sama dengan jaminan pribadi. Akan tetapi, ada perbedaan

diantara keduanya, yakni pada jaminan perusahaan, pihak ketiga sebagai penanggung adalah perusahaan yang menanggung dengan kekayaan perusahaan tersebut.

6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, prinsip-prinsip penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur dilakukan dengan cara berpedoman kepada formula 4P dan formula 5C. Formula 4P dapat diuraikan sebagai berikut:

a. *Personality*

Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain-lain.

b. *Purpose*

Selain mengenai kepribadian (*personality*) dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.

d. *Payment*

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

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit di atas, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada 2 prinsip, yaitu sebagai berikut:

a. Prinsip kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

7. Aspek Penilaian Kredit

Penilaian kredit dalam tahap penilaian kelayakan kredit ini, banyak aspek yang akan dinilai, yaitu:

a. Aspek hukum

Aspek hukum di sini adalah penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian terhadap dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang untuk itu.

b. Aspek pasar dan pemasaran

adalah prospek usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit untuk masa sekarang dan yang akan datang.

c. Aspek keuangan

Dalam aspek ini yang dinilai menggunakan analisis keuangan adalah aspek keuangan perusahaan yang dilihat dari laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan dalam aplikasi kredit.

d. Aspek teknis/operasional

Aspek lain yang juga dilakukan penilaian adalah aspek teknis atau operasional dari perusahaan yang mengajukan aplikasi kredit, misalnya mengenai lokasi tempat usaha, kondisi gedung serta sarana dan prasarana pendukung lainnya.

e. Aspek manajemen

Penilaian terhadap aspek manajemen ini adalah untuk menilai pengalaman perusahaan yang memohon kredit dalam mengelola kegiatan usahanya, termasuk sumber daya manusia yang mendukung kegiatan usaha tersebut.

f. Aspek sosial ekonomi

Untuk melakukan penilaian terhadap dampak dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan yang memohon kredit khususnya bagi masyarakat baik secara ekonomi maupun social.

g. Aspek amdal

Penilaian terhadap aspek amdal ini sangat penting karena merupakan salah satu persyaratan pokok untuk dapat beroperasinya suatu perusahaan. Oleh karena kegiatan usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan pasti mempunyai dampak terhadap lingkungan baik darat, air maupun udara.

F. Tinjauan Umum tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Berdasarkan pengertian tentang perbankan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 dapat dijelaskan bahwa bank merupakan badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan, sehingga aktivitas perbankan selalu berkaitan dengan uang. Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang luas yang dikenal dengan istilah *funding*. Pengertian menghimpun dana ialah mengumpulkan atau mencari dana dari masyarakat luas yang memiliki kelebihan dana, yaitu dengan menawarkan berbagai jenis simpanan.

Pengertian bank menurut pendapat dari beberapa para ahli dasarnya tidak berbeda antara satu dengan yang lain. Walaupun ada perbedaan, hal tersebut hanya sebatas tugas dan usaha bank.

- a. Kasmir mengemukakan bahwa bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.⁶⁰
- b. Ketut Rindjin, mengemukakan bahwa bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁶¹
- c. Pengertian perbankan menurut Herman Darmawi adalah segala sesuatu yang menyangkut bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

⁶⁰ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 13.

⁶¹ Ketut Rindjin, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan, Bank*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008, hlm. 23.

Dalam beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian bank meliputi menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung.⁶²

2. Sejarah Perbankan

Kata bank berasal dari bahasa Italia *banque* atau *banca* yang berarti bangku. Para bankir di *Florence* pada masa Renaissance melakukan transaksi mereka dengan duduk di meja penukaran uang, berbeda dengan pekerjaan kebanyakan orang yang tidak memungkinkan mereka untuk duduk sambil bekerja.

Usaha perbankan pada masa itu sendiri baru dimulai dari jaman Babylonia kemudian dilanjutkan ke jaman Yunani kuno dan Romawi. Namun, pada masa itu saat tugas utama bank hanya sebagai tempat tukar menukar uang saja. Sejarah bank di Indonesia makin lengkap dengan dinasionalisasikannya beberapa bank-bank Belanda yang dimaulai pada tahun 1959 sampai dengan tahun 1960 seperti *nationale handels bank NV* yang namanya berubah menjadi Bank Umum Negara, *Escompto Bank* berubah nama menjadi Bank Dagang Negara dan *Nederlandsche Handels Maatschappij* yang namanya berubah menjadi Bank Ekspor Impor Indonesia. Kebijakan-kebijakan pemerintah dalam rangka untuk menasionalisasi perusahaan-perusahaan Belanda ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86/1958 yang berlaku surut hingga 3 Desember 1957. Nasionalisasi bank-bank Belanda yang merupakan bank devisa dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kerugian cadangan devisa negara.

⁶² Herman Darmawi, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2011, hlm. 1.

3. Pembagian Bank

Pembagian bank menurut undang-undang, terdapat tiga jenis bank berdasarkan fungsinya, yaitu:⁶³

a. Bank sentral

Bank sentral adalah instansi yang bertanggung jawab terhadap kebijakan moneter suatu negara. Tugas dari bank sentral adalah menjaga stabilitas harga atau nilai mata uang dalam suatu negara. Contoh bank sentral yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia.

b. Bank umum

Bank umum merupakan bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah. Pada intinya, bank umum memberikan layanan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Badan usaha ini memiliki wewenang menghimpun dana dari masyarakat.

Bentuk dana yang bisa dikelola oleh sebuah bank umum adalah merupakan bentuk simpanan. Bank umum itu sendiri memiliki beberapa jenis-jenis berdasarkan statusnya. Dua kelompok bank umum adalah bank devisa dan bank non devisa.

1) Bank devisa

Merupakan jenis bank umum yang memperoleh persetujuan dari bank sentral, yaitu Bank Indonesia untuk melakukan kegiatan usaha perbankan menggunakan valuta asing.

2) Bank non devisa

adalah bank yang belum memiliki izin transaksi sebagai bank devisa. Oleh karena itu, kegiatannya terbatas.

⁶³ <https://glints.com/id/lowongan/jenis-jenis-bank/#.YOsGbhsza0007/07/06/2021>

c. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR atau bank perkreditan rakyat adalah salah satu jenis dari bank yang hanya menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan. Bank ini menyalurkan dana tersebut sebagai upaya BPR. Biasanya, BPR ditemukan di kota-kota kecil yang dekat dengan masyarakat micro usaha kecil yang membutuhkan pinjaman.

4. Jenis-Jenis Bank Dan Bunga Bank

a. Jenis-jenis bank berdasarkan bentuk badan usaha:

- 1) Bank Perseroan Terbatas, bank perseroan terbatas memiliki bentuk hukum perseroan terbatas yaitu badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan undang-undang dan peraturan lainnya.
- 2) Bank Koperasi, bank koperasi berbentuk hukum koperasi, yaitu badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip koperasi.
- 3) Bank Perusahaan Daerah, Bank perusahaan daerah berbentuk hukum perusahaan daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah.

b. Jenis bank berdasarkan pendirian dan kepemilikannya

- 1) Bank persero, yaitu bank yang dimiliki oleh pemerintah.
- 2) Bank umum swasta nasional, yaitu bank yang dimiliki oleh swasta domestik.

3) Bank asing, yaitu bank yang dimiliki oleh warga negara asing. Bank milik asing di Indonesia.

4) Bank campuran, yaitu bank yang dimiliki oleh warga negara Indonesia warga negara asing,

c. Di dalam industri perbankan, terdapat 5 (lima) jenis suku bunga, yaitu:⁶⁴

1) Suku bunga tetap (*fixed*)

Suku bunga tetap atau *fixed* adalah suku bunga yang bersifat tetap dan tidak berubah sampai jangka waktu atau sampai dengan tanggal jatuh tempo.

2) Suku bunga mengambang (*floating*)

Suku bunga mengambang adalah suku bunga yang selalu berubah mengikuti suku bunga di pasaran.

3) Suku bunga flat

Suku bunga flat adalah suku bunga yang penghitungannya mengacu pada jumlah pokok pinjaman di awal untuk setiap periode cicilan. Perhitungannya sangat sederhana dibandingkan dengan suku bunga lainnya, sehingga umumnya digunakan untuk kredit jangka pendek untuk barang-barang konsumsi seperti laptop, handphone, dan motor atau untuk keperluan konsumtif debitur lainnya, serta Kredit Tanpa Agunan.

4) Suku bunga efektif

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang diperhitungkan dari sisa jumlah pokok pinjaman pada setiap bulan seiring dengan menyusutnya utang yang sudah dibayarkan oleh debitur/nasabah kepada bank selaku kreditur. Dengan artian semakin kecil/sedikit pokok pinjaman, maka semakin

⁶⁴<https://review.bukalapak.com/finance/arti-suku-bunga-bank-jenis-suku-bunga-dan-cara-penentuannya-110648>.

kecil/sedikit juga suku bunga yang harus dibayarkan oleh debitur/nasabah (suku bunga menyusut). Suku bunga efektif dianggap lebih adil bagi nasabah (debitur) dibandingkan dengan menggunakan perhitungan suku bunga flat.

5) Suku bunga anuitas

Metode ini mengatur jumlah angsuran pokok ditambah angsuran bunga yang dibayar agar sama setiap bulan. Dalam perhitungan anuitas, porsi bunga pada masa awal sangat besar sedangkan porsi angsuran pokok sangat kecil. Mendekati berakhirnya masa kredit, keadaan akan menjadi berbalik. Porsi angsuran pokok akan sangat besar sedangkan porsi bunga menjadi lebih kecil.

G. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 1 Ayat (1) didefinisikan sebagai:

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 peklunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Objek dan Subyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan hak pakai atas hak milik. Subyek hak tanggungan subyek hak tanggungan adalah para pihak yang

mempunyai kewenangan secara hukum untuk bertindak sebagai pemberi atau penerima hak tanggungan.

Sementara itu, pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai suatu kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kedudukan sebagai para pihak yang berpiutang. Dengan demikian, dapat dikatakan yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang.

3. Asas-Asas dalam Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan dikelompokkan menjadi beberapa kelompok antara lain adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.

b. *Droit de suite* (*zaaksevolg*)

Hak tanggungan tetap mengikuti benda jaminannya dalam tangan siapapun benda tersebut berada. Dengan demikian, hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun benda jaminan atau obyek hak tanggungan beralih kepada pihak lain karena apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan (kreditur) akan selalu dapat melaksanakan haknya di tangan siapa pun benda atau obyek hak tanggungan itu berada.

c. *Droit de preference (privilege)*

Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Yang dimaksud kreditur adalah pihak yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan.

d. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan. Sebaliknya, hak tanggungan tetap membebani seluruh benda jaminan untuk sisa utang yang belum dibayar.

e. Obyek hak tanggungan atau benda jaminan tidak boleh dijanjikan untuk dimiliki sendiri oleh kreditur

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk memiliki benda jaminan apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*) adalah batal demi hukum.

f. Asas spesialisasi dan publisitas (hak tanggungan wajib didaftarkan).

Asas spesialisasi dimaksudkan untuk tanah yang dijadikan benda jaminan, yang harus diadakan penunjukan secara khusus (rinci) meliputi lokasi, ukuran, dan batas-batasnya. Hak tanggungan juga berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan.

g. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan mudah dan pasti

Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan (kreditur) pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut S.T. Remy Syahdeini dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan mengemukakan beberapa unsur pokok dan asa-asa hak tanggungan sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah air.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

5. Berakhirnya Hak Tanggungan

Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan beberapa sebab hapusnya hak tanggungan sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang 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 hak tanggungan.

Pada Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang pembersihan hak tanggungan yang bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang melebihi harga pembeli. Apabila tidak dilakukan pembersihan hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek hak tanggungan yang dibelinya. Pembeli objek hak tanggungan baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah ketua pengadilan negeri maupun jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya

dibebaskan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian tersebut.

Berdasarkan pernyataan pemegang hak tanggungan (kreditur) dalam hal ini adalah perbankan yang bersangkutan dilakukan pencatatan pembersihan (roya hak tanggungan) oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan/agunan kredit pada bank. Pasal 22 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang pencatatan hapusnya hak tanggungan yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan dengan mencoret catatan adanya hak tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat objek yang dijadikan jaminan dalam waktu tujuh hari kerja dihitung sejak diterimanya permohonan roya dari pihak yang berkepentingan. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dapat dilakukan berdasarkan atas: Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin telah dihapus atau dibayar lunas dituangkan dalam sebuah akta otentik/bawah tangan.

Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran itu. Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai pernyataan kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam sebuah pernyataan dibawah tangan.

Berdasarkan sifat *accessoir* dari hak tanggungan yang lahir dari perjanjian kredit serta dijaminakan pelunasannya, apabila utang kredit tersebut hapus karena pelunasan atau sebab lainnya, maka berakibat pada hapusnya hak tanggungan dengan dilakukan pernyataan tertulis kepada pemberi hak tanggungan. Setelah hak tanggungan tersebut hapus maka dilakukan pencoretan oleh kantor pertanahan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah.

H. Tinjauan Umum tentang Perspektif Islam Mengenai Hak Tanggungan

1. Definisi dan Dasar Hak Tanggungan

Pandangan hukum Islam terhadap hak tanggungan mengadopsi konsep kaidah syariah sesuai asas kepastian hukum, asas saling menguntungkan (*atta'awun*), asas tertulis (*alkitabah*), dan sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah yaitu prinsip tauhid, prinsip keadilan (*al-Adalah*), prinsip *Ridha'iyyah* (rela sama rela), dan prinsip toleransi. Ketentuan akad murabahah dalam akta pembiayaan tersebut untuk rukun dan syarat sudah sesuai dalam hal ini merujuk pada Fatwa No. 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang kafalah (dhaman) berupa jaminan atas tanah.

Dalam istilah teknis hukum Islam, fiqh muamalah diartikan sebagai bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan-hubungan keperdataan Islam namun fiqh muamalah sebagai hukum perdata Islam lebih sempit ruang lingkupnya dari pada hukum perdata dalam istilah ilmu hukum pada umumnya. Dalam hukum perdata Islam (fiqh muamalah) tidak tercakup hukum keluarga. Dalam hukum Islam hukum keluarga merupakan cabang hukum tersendiri yang berada di luar fiqh muamalah.

Fiqh muamalah hanya meliputi hukum benda (*nazariyyatul-amwal wa-milkiyyah*) dan hukum perikatan (*nazariyyah al-iltizam*). Akad *at-taba'i* penjaminan hak tanggungan ini dinamakan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang bersifat perjanjian standar dan telah dibuatkan format aktanya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Rukun Tanggungan Atas Benda atau Piutang dan Syarat-Syaratnya

Dalam hutang piutang juga diwajibkan adanya akad sebagai rukun sahnya transaksi bermuamalah. Akad adalah pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan)

dan qabul (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan. Untuk terbentuknya akad (perjanjian) harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Terdapat perbedaan pendapat para ulama fiqh dalam menentukan rukun suatu akad. Jumhur ulama mengatakan bahwa rukun akad terdiri dari:

- a. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*Sighat al-'Aqd*).
- b. Pihak-pihak yang berakad (*al-muta'qidain*).
- c. Obyek akad (*al-ma'qud 'alayh*).

Menurut ulama hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad hanya satu, yaitu *si'gat al-'aqd (ijab qabul)*, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad menurut mereka tidak termasuk rukun akad, tetapi termasuk syarat-syarat akad karena menurut mereka yang dikatakan rukun adalah suatu esensi yang berada di dalam akad itu sendiri, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad berada di luar esensi akad. Para ulama fiqh menerapkan beberapa syarat umum yang harus dipenuhi oleh suatu akad. Di samping itu akad juga memiliki syarat-syarat khusus.

Adapun syarat-syarat umum suatu akad adalah: ⁶⁵

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad itu telah cakap bertindak hukum (*mukallaf*).
- b. Obyek akad itu diakui oleh *syara'*.
- c. Akad itu tidak dilarang oleh *nas' syara'* (al-Qur'an dan Hadist)
- d. Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus yang terkait dengan akad itu.
- e. Akad itu bermanfaat bagi para pihak yang berakad.
- f. Pernyataan ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya qabul.

⁶⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hlm. 228.

- g. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- h. Tujuan akad itu jelas dan diakui syara’.
3. Ruang Lingkup Penanggungan Utang
- Menurut Wahbah al-Zuhayliy, piutang adalah penyerahan suatu harta kepada orang lain yang tidak disertai dengan imbalan/tambahan dalam pengembaliannya.⁶⁶
4. Akibat Hukum Penanggungan yang Dianggap Sah

Suatu bentuk muamalah yang mengikat pihak-pihak lain yang terlibat di dalamnya yang selanjutnya melahirkan kewajiban, diperlukan adanya perjanjian antara pihak-pihak itu. Perjanjian di dalam hukum Islam disebut dengan akad. Akad (perjanjian) dilakukan sebelum terlaksananya suatu perbuatan, di mana pihak yang satu berjanji untuk melakukan sesuatu hal/tidak melakukan dan lainnya itu berhak atas apa yang dijanjikannya itu untuk menuntutnya bila tidak sesuai dengan perjanjian. Akad menurut bahasa berarti menyimpulkan, mengikat (tali).

Menurut istilah adalah:

اِرْتِبَاطُ اِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَسْرُوعٍ يَطَّهَّرُ أَوْ شَرَّهٖ فِي مَحَلِّهٖ

Artinya: “Perikatan ijab dengan qabul yang disyari’atkan agama, nampak bekasnya”.

Dari definisi di atas dapat diambil pengertian, akad adalah perikatan antara ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kerelaan dari kedua belah pihak. Sifat kerelaan itu bisa terwujud dan jelas apabila telah nyata-nyata diucapkan secara lisan oleh keduanya. Ijab adalah pernyataan dari pihak yang memberi hutang dan qabul adalah penerimaan dari pihak yang berhutang.

⁶⁶ Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, juz IV, Jakarta: Gema Insani, 2011, hlm. 2915.

Perjanjian hutang piutang baru terlaksana setelah pihak pertama menyerahkan uang yang dihutangkan kepada pihak kedua dan pihak kedua telah menerimanya dengan akibat bila harta yang dihutangkan tersebut rusak/hilang setelah perjanjian terjadi tetapi sebelum diterima oleh pihak kedua, maka resikonya ditanggung oleh pihak pertama. Berkaitan dengan pengertian akad tersebut, maka terdapat ketentuan yang harus dipenuhi dalam akad. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah:

a. Pihak yang bertransaksi, keduanya harus memenuhi persyaratan:

Dewasa (mampu bertindak), berakal sehat, dan tidak berada pada pengampunan, sebagaimana firman Allah SWT: “Dan janganlah kalian serahkan harta orang-orang bodoh itu kepadanya yang mana Allah akan memelihara kalian dan berikanlah kepada mereka belanja dari hartanya itu” (*QS. AnNisa': 5*).

b. Dalam akad harus terdapat unsur kerelaan dari kedua belah pihak, maka apabila dalam keadaan terpaksa, di samping kerelaan, akad harus jelas dimengerti maksudnya oleh masing-masing pihak.

c. Mengenai suatu barang tertentu, barang yang menjadi obyek akad harus jelas dari kesamaran.

d. Mengenai suatu barang yang halal, suci dari najis dan yang tidak haram dimakan.

Dalam masalah muamalah, dengan adanya akad akan menimbulkan adanya akibat hukum kepada kedua belah pihak, maka kedua belah pihak akan terikat dengan perjanjian yang telah mereka sepakati bersama. Sebab, hal ini juga dibenarkan, bahwa manusia itu terikat dengan syarat-syarat yang mereka buat bersama.

5. Hak Penagihan Tanggungan

Ketentuan mengenai perintah penulisan, pengadaan saksi dan barang tanggungan (*borg*) adalah perintah sunnah dan isyarat, yaitu demi kebaikan, kehati-hatian dan memelihara kepentingan agama di dunia. Di samping adanya syarat dan rukun sahnya hutang-piutang, juga terdapat ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam masalah hutang-piutang, yaitu:

- a. Diwajibkan kepada orang yang berhutang mengembalikan/ membayarnya kepada orang yang menghutangi pada waktu yang telah ditentukan dengan barang yang sama/dengan barang yang sehargaanya. Sabda Nabi SAW:

ظَلَمَ. الْعَنِي مَطْلٌ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ

Artinya: “Melambatkan membayar hutang pada dia mampu, maka termasuk zalim”. (HR. Bukhari Muslim)

- b. Orang yang menghutangkan wajib memberi tempo, apabila yang berhutang belum mempunyai kemampuan dan disunnahkan membebaskan sebagian/ semua piutangnya, bilamana orang yang berhutang kurang mampu membayar hutangnya.
- c. Jika yang dipinjam/ yang dihutangkan dalam pengembaliannya tidak membutuhkan biaya, maka boleh dikembalikan di sembarang tempat yang dikehendaki oleh yang memberi hutang. Namun kalau membutuhkan biaya, maka wajib mengembalikan di tempat yang tidak membutuhkan biaya.
- d. Cara membayar harus memenuhi syarat yang telah disepakati dalam perjanjian, demikian pula tempatnya. Bagi yang memberi hutang boleh minta dibayar di tempat lain dengan syarat tidak merugikan yang berhutang.
- e. Menghutangkan sesuatu dengan syarat sekaligus menggadaikannya itu hukumnya sah.

f. Haram bagi pemberi hutang mengambil keuntungan dalam bentuk apapun, baik berupa tambahan maupun manfaat yang lain. Manakala hal itu merupakan syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak. Lain halnya jika hal tersebut yang pernah dilakukan oleh Nabi, yaitu membayar hutang dengan unta yang lebih baik dari hutang yang sebenarnya dan beliau bersabda:

“Maka sebaik-baiknya kamu adalah yang sebaik-baiknya pada waktu membayar hutang”. (HR. Muslim).

g. Orang yang menghutangkan berhak mengajukan urusannya kepada hakim bilamana orang yang berhutang ingkar janji tidak mau membayar hutang tersebut. Kemudian hakim berhak memaksa/menyita harta benda. Kepunyaan orang yang berhutang untuk dibayarkan kepada orang yang memberinya hutang.

6. Terbebasnya Pihak Tertanggung dan Utang

Kafalah atau penanggungan terhadap harta adalah kafalah yang mengharuskan penanggung untuk menunaikan tanggungan yang berkaitan dengan harta. Kafalah harta terdiri dari tiga macam yaitu:

a. Kafalah hutang

Yang dimaksud dengan kafalah hutang adalah komitmen untuk melunasi hutang yang berada dalam tanggungan orang lain. Syarat-syarat hutang yang ditanggung: Hutang itu harus sudah berlaku pada saat penanggungan, seperti hutang pinjaman, harga penjualan, upah, dan mahar. Jika hutang itu belum berlaku, maka penanggungannya tidak sah, sebab penanggungan sesuatu yang tidak wajib tidak sah. Sebagaimana jika penanggung mengatakan “Juallah kepada fulan, dan aku yang menanggung harganya, atau beri dia pinjaman dan aku yang menanggung pengambilannya.” Hutang harus diketahui tidak sah penanggungan terhadap sesuatu yang tidak diketahui, karena ini merupakan

kecurangan. Seandainya penanggung mengatakan “aku menanggung untukmu apa yang ada dalam tanggungan fulan.”. Padahal keduanya tidak mengetahui besarnya, maka penanggungan ini tidak sah.

b. Kafalah terhadap barang atau kafalah penyerahan

Yaitu komitmen untuk menyerahkan barang tertentu yang ada di tangan orang lain. Seperti mengembalikan barang yang diambil secara zalim kepada orang yang mengambilnya, dan menyerahkan barang yang dibeli kepada pembelinya. Dalam kafalah ini disyaratkan dalam barang tersebut harus dijamin wujudnya kepada penanggung utama, sebagaimana terkait barang yang diambil secara zalim. Jika barang itu tidak dijamin, seperti pinjaman dan titipan, maka kafalahnya tidak sah.

c. Kafalah terhadap sesuatu yang terkait dan muncul kemudian. Maksudnya kafalah terhadap sesuatu yang kemudian muncul pada harta yang dijual dan berkaitan dengannya (garansi), seperti bahaya yang disebabkan oleh sesuatu yang sudah ada pada transaksi jual beli. Maksudnya adalah penanggungan dan penjaminan terhadap hak pembeli dihadapan penjual jika ternyata barang yang dijual dimiliki oleh orang lain. Sebagaimana jika ternyata yang dijual adalah barang milik orang selain penjual, atau barang yang digadaikan. Jika penanggungan telah menunaikan tanggungan atas nama pihak tertanggung berupa hutang, maka dia dapat menuntut balik pihak tertanggung selama penanggungan dan pelunasan itu dengan izinnya, karena dia mengeluarkan hartanya pada apa yang digunakannya dengan izinnya.

7. Berakhirnya Akad Tanggungan

Berakhirnya akad tanggungan dalam hukum Islam, yaitu Al kafalah dapat dilaksanakan dengan tiga bentuk, yaitu Munjaz (tanjiz), Mu’allaq (ta’liq),

Mu'qqat (*tauqit*). Mujaz (*tanjis*) ialah tanggungan yang ditunaikan seketika, seperti seorang berkata “saya tanggung si fulan dan saya jamin si Fulan sekarang”, apabila akad penanggungan terjadi, maka penanggungan itu mengikuti akad hutang, apakah harus dibayar seketika itu, ditanggihkan atau dicicil, kecuali disyaratkan pada penanggungan. Mu'allaq (*ta'liq*) adalah menjamin sesuatu dengan dikaitkan pada sesuatu, seperti seorang berkata “jika kamu menghutangkan kepada anakku, maka aku yang akan membayarnya” atau jika kamu ditagih pada A, maka aku yang akan membayarnya”

seperti firman Allah:

“Dan barang siapa yang dapat mengembalikan piala raja, akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.” (QS. Yusuf: 72)⁶⁷

Mu'qqat (*tauqit*) adalah tanggungan yang harus dibayar dengan dikaitkan pada suatu waktu, seperti ucapan seseorang “bila ditagih pada bulan ramadhan, maka aku menanggung pembayaran utangmu,” apabila akad telah berlangsung maka madmun lah boleh menagih kepada kafil (orang yang menanggung beban) atau kepada madmun ‘anhu atau makful ‘anhu (yang berhutang). Apabila orang yang ditanggung tidak ada atau ghaib, kafil berkewajiban menjamin. Dan tidak dapat keluar dari kafalah kecuali dengan jalan memenuhi hutang darinya atau dari asfil. Atau dengan jalan orang yang menghutangkan menyatakan bebas untuk kafil dari hutang, atau ia mengundurkan diri dari kafalah, dia berhak mengundurkan diri karena itu persoalan haknya. Adapun menjadi hak makfullahu atau orang yang menghutangkan memfasakh akad kafalah dari pihaknya, sekalipun orang yang makful ‘anhu dan kafil tidak rela. Karena memfasakh ini bukan milik makful ‘anhu dan bukan si kafil.

⁶⁷ Al-Qur'an dan terjemahnya, Departemen Agama RI, hlm. 329

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaritas dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan.⁶⁸ Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Pelaksanaan pembuatan akta pemberian hak tanggungan kepada bank tidak terlepas dari peran notaris.⁶⁹ Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan hak tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta notaris merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari perjanjian jaminan hak tanggungan.

Notaris dan aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan, karena kedudukan akta notaris menjadi otentik disebabkan kedudukan notaris sebagai pejabat publik yang telah ditentukan oleh undang-undang. Secara yuridis

⁶⁸ Zidna Aufima, "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Journal Of Judicial Review*, 22 (2) Desember 2020, hlm. 259-270.

⁶⁹ Dinda Mei Yani Hasibuan, "Peran Notaris Dalam Hal Kaitannya Dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pada Bank Untuk Proses Pemasangan Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Justitia*, Vol. 2 No. 1 Januari 2020.

formal ada 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu perjanjian atau pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan dan perjanjian atau pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris (notariil) atau akta otentik.

Akta atau perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa notaris. Mengenai akta perjanjian kredit di bawah tangan, terdapat beberapa hal yang perlu untuk dipahami, hal tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Ada beberapa kelemahan, dari akta perjanjian kredit di bawah tangan.
2. Arsip/file surat asli mengenai hal ini, pada dasarnya juga merupakan suatu kelemahan dari perjanjian yang dibuat di bawah tangan, dalam arti bahwa apabila akta perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan (aslinya) tersebut hilang karena sebab apapun, maka bank tidak memiliki arsip/file asli mengenai adanya perjanjian tersebut sebagai alat bukti. Hal ini akan membuat posisi bank akan menjadi lemah bila terjadi perselisihan.
3. Isian blangko perjanjian dalam hal perjanjian kredit di bawah tangan, kemungkinan terjadinya seorang debitur mengingkari atau memungkiri isi perjanjian adalah sangat besar. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit, form atau blangkonya telah disiapkan oleh bank, sehingga debitur dapat saja mengelak bahwa yang bersangkutan menandatangani blangko kosong yang berarti ia tidak tahu menahu tentang isi perjanjian tersebut.

Akta atau perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh dan atau di hadapan notaris. Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terhadap akta notariil ini akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Sempurna dalam artian tentang kebenaran menyangkut isi akta yang berkaitan dengan kehendak para pihak, waktu pelaksanaan berkaitan dengan tanggal dibuatnya akta, dan kebenaran para pihak yang menandatangani akta tersebut. Akta notariil sangat penting, hal ini berhubungan erat dengan beban pembuktian terhadap dokumen-dokumen pendukung terhadap lahirnya dalam suatu perjanjian.

Pembuktian melalui akta notariil memiliki kekuatan yang berbeda dengan akta di bawah tangan, terhadap akta di bawah tangan beban pembuktian harus melalui proses persidangan biasa, dimana para pihak dihadapkan pada pemeriksaan saksi menyangkut kebenaran para pihak, kebenaran tandatangan dan kebenaran persetujuan para pihak dalam isi perjanjian, pembuktian dengan akta di bawah tangan menjadi sangat fatal lagi apabila ada pihak yang tidak mengakui kebenaran kehadirannya menurut waktu dan tandatangan dalam akta di bawah tangan tersebut, sehingga memerlukan beban pembuktian bagi pihak yang disanggah untuk memberikan bukti-bukti lain. Terhadap akta notariil sebaliknya, kebenaran dalam akta notariil sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya dianggap sah, pihak yang menyanggah kebenarannya harus membuktikan sanggahannya tersebut.

Untuk penjaminan kredit dengan hak tanggungan diperlukan akta PPAT yang merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah karena hak tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang ada di atasnya. Maka di sini langkah baiknya jika kedudukan seorang notaris juga sebagai PPAT (Notaris dan PPAT) karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian sampai pembuatan akta yang berhubungan dengan pembebanan hak tanggungan.⁷⁰ Jika PPAT yang lain akan membutuhkan pemeriksaan dan penelitian dari awal mengenai debitur, kreditur dan objek penjaminan tanah tersebut. Hal ini kurang efisien dan memakan waktu yang lama.

Perjanjian kredit bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik. Berbagai langkah untuk mempermudah pelaksanaan dari pembuatan dokumen yang berkaitan dengan kredit dalam hal ini dengan akta otentik, maka bank menunjuk seorang notaris sebagai rekanan. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Keberadaan akta notaris tidak bisa terlepas dari notaris itu sendiri. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah merupakan suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.

⁷⁰ Sulistiani, "Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 707-714.

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus serta bagi masyarakat secara keseluruhan.

Selain asas kebebasan berperjanjian, hukum perjanjian juga mengharuskan adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian, kata sepakat menjadi penting untuk menentukan lingkup dari aturan tersebut, asas ini dikenal dengan konsensualisme. Asas lainnya adalah asas itikad baik, bahwa orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, *asas pacta sun servanda*, merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian.

Terdapat 3 (tiga) golongan subyek dalam pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum, yaitu para penghadap atau para pihak yang berkepentingan, para saksi, dan notaris. Dalam hal ini notaris bukan sebagai pihak dalam pembuatan akta. Notaris hanya sebagai pejabat yang karena kewenangannya untuk membuat akta otentik sesuai keinginan para pihak/para penghadap.

Para penghadap yang datang kepada notaris karena keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak sendiri. Penghadap datang ke notaris agar tindakan atau perbuatan hukumnya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai

dengan kewenangan notaris, kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum.

Notaris rekanan bank adalah notaris yang dipercaya oleh bank untuk melaksanakan akad kredit antara bank dan debitur. Hubungan kerjasama antara notaris dengan bank dibuat dalam bentuk perjanjian kerjasama. Perjanjian kerjasama tersebut untuk melakukan jasa-jasa tertentu yang dapat dikualifikasikan sebagai hubungan kontraktual.

Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis, bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya, setidaknya harus mengatur hal-hal mengenai jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit. Hal-hal pokok tersebut selalu menjadi dasar dalam pembuatan perjanjian kredit dan sebenarnya dasar-dasar tersebut telah diterima sebagai acuan pokok. Pada beberapa bank dilakukan tambahan sesuai dengan kebutuhan dan dijadikan format perjanjian standar dalam kegiatan perbankan khususnya dalam bidang perjanjian kredit.

Suatu proses lahirnya akta perjanjian kredit bank didahului dengan adanya permohonan kredit dari debitur. Selanjutnya jika proses penilaian jaminan dan kelayakan debitur disetujui, kemudian dilakukan penentuan besarnya kredit yang dapat diperoleh debitur dan oleh bank diterbitkan Surat

Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) yang berisi jumlah kredit yang disetujui, bunga, jangka waktu, provisi dan biaya-biaya. Dalam proses ini terjadi negosiasi antara debitur dan kreditur. Setelah isi SPPK disetujui dan ditandatangani oleh pihak debitur, di sini terjadi kesepakatan para pihak, bukti SPPK tersebut yang menjadi dasar pembuatan perjanjian kredit.

Dalam perjanjian kredit tersebut mengatur mengenai penunjukan notaris, ruang lingkup jasa, kewajiban notaris, pembayaran, pernyataan dan jaminan dari notaris, kerahasiaan, jangka waktu perjanjian, berakhirnya perjanjian, korespondensi, ganti rugi, nama dan logo bank, ketentuan mengenai pencegahan penyuapan, keadaan kahar, hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan serta ketentuan umum. Bank dan notaris dengan ini setuju untuk membuat dan menandatangani perjanjian kredit dengan syarat dan ketentuan bahwa bank menunjuk notaris untuk menyediakan layanan jasa kepada bank berdasarkan perjanjian kerjasama dan notaris menerima penunjukan rekanan bank tersebut. Notaris dalam perjanjian tersebut hanya melakukan prosedur pengesahan terhadap akta perjanjian kredit yang dianggap telah disepakati oleh para pihak. Notaris membacakan, menjelaskan maksud dan isi perjanjian kredit pada para pihak. Secara prosedur sebelum akta tersebut dibawa dan dimintakan tandatangan notaris, telah terlebih dahulu dibicarakan oleh pihak kreditur dan debitur. Perbankan dalam memberikan kredit kepada nasabah telah mempratikan standar perjanjian. Ketika bank mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan formulir perjanjian kepada nasabah. Dalam formulir (blanko) tersebut, pihak bank telah menyusun isi

perjanjiannya. Pada bagian-bagian tertentu antara lain seperti identitas para pihak, jumlah kredit jangka waktu maupun jenis barang jaminan sengaja dikosongkan untuk diisi. Maksud penyerahan blanko ini, nasabah diminta untuk memberikan pendapatnya apakah ia menyetujui atau tidak. Nasabah umumnya dapat menyetujui, jarang ditemui ada nasabah yang tidak setuju dengan perjanjian demikian, sebab nasabah dihadapkan pada keadaan yang akan menyulitkan dirinya, apabila kreditnya tidak jadi diberikan maka proyeknya akan menjadi terbengkalai. Dalam perjanjian kerjasama notaris dengan bank, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi oleh para pihak yaitu pihak bank dan notaris. Kewajiban notaris kepada bank tersebut yang diatur dalam perjanjian kerjasama rekanan bank yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Memberikan pelayanan kepada bank setiap hari kerja baik dalam pembuatan akta notaris/akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), maupun jasa-jasa lainnya sesuai prioritas waktu dan kebutuhan bank.
2. Menyediakan minuta akta dan dokumen lainnya yang dibutuhkan sesuai permintaan bank selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja atau dalam keadaan sangat mendesak 1 (satu) hari kerja.
3. Menyerahkan salinan akta paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan minuta akta.
4. Membuat akta-akta sesuai dengan permintaan bank atau menggunakan draft yang telah disediakan bank dan senantiasa menjaga serta memperhatikan keamanan dan kepentingan bank.

5. Melakukan pengecekan sertipikat (sebagai jaminan hak tanggungan) pada kantor pertanahan nasional setempat.
6. Menyelesaikan proses pendaftaran hak tanggungan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dilakukan.
7. Menyerahkan surat pernyataan mengenai proses pengurusan sertifikat hak atas tanah dengan mencantumkan jangka waktu penyelesaiannya kepada bank (*covernote*).

Di dalam pelaksanaan pembuatan akta perjanjian kredit bank, sering dalam praktik notaris dihadapkan pada persoalan kedudukannya sebagai pejabat publik yang harus menjamin kehendak kuat para pihak yang tertuang dalam isi perjanjian kredit tersebut.

Kehendak kuat ini termasuk juga kebenaran dari persetujuan para pihak terhadap pembentukan isi perjanjian kredit tersebut. Namun biasanya dalam perjanjian kredit bank, notaris harus bertindak kooperatif dengan menuruti keinginan bank seperti menandatangani akta yang dibawa oleh debitur tanpa perlu kehadiran kreditur sebagai penghadap yang sebenarnya tidak datang saat tersebut, sehingga sebenarnya bank secara langsung telah mengatur kerja dari notaris.

Perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris mendekati perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu karena memenuhi unsur-unsur perjanjian kerja yaitu melakukan pekerjaan tertentu, di bawah perintah, dengan upah dan dalam waktu tertentu. Notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan

antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap notaris.⁷¹ Hal ini berdasarkan pada Pasal 16 Ayat (1) Huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 yaitu notaris diwajibkan bertindak dengan menjaga kepentingan para pihak. Notaris harus mampu dalam mempertimbangan keinginan para pihak sehingga kepentingan para pihak tersebut tetap terjaga secara proporsional yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta notaris. Selain itu, notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 kecuali apabila ada alasan untuk menolaknya.

Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak, tidak berhak mengubah, dan mengurangi.

Notaris melakukan suatu pekerjaan berdasarkan kewenangan dan tugas jabatannya berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Para penghadap datang kepada notaris atas kesadaran sendiri dan mengutarakan keinginannya di hadapan notaris, yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta notaris sesuai aturan hukum yang berlaku dan suatu hal yang tidak mungkin notaris membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun. Sepanjang notaris melaksanakan tugas

⁷¹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 52.

jabatannya sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 serta telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta dan akta yang bersangkutan telah pula sesuai dengan para pihak yang menghadap notaris, maka tidak akan terjadi tuntutan dalam bentuk perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.⁷²

Sikap notaris dalam Kode Etik Notaris Indonesia telah ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris (selain Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014), Hubungan notaris dengan klien harus berdasarkan:

1. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
2. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.
3. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Notaris diberikan wewenang untuk menuangkan segala perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang datang kepadanya untuk mengkonstantirkannya dan dituangkan ke dalam sebuah akta otentik, dengan tujuan agar akta tersebut memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahan. Oleh karena itu notaris wajib memenuhi segala ketentuan jabatannya dan peraturan-peraturan lainnya. Notaris juga berperan untuk mengkaji apakah suatu yang dikehendaki oleh penghadap untuk

⁷² Christian, SH., M.Kn, Notaris di Kota Tegal, wawancara pada tanggal 15 Juni 2021.

dituangkan ke dalam akta tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris berkewajiban untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat autentisitas, keabsahan, dan sebab-sebab kebatalan suatu akta. Hal tersebut sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat hukum akta notaris yang dapat mengakibatkan batalnya akta dan menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak yang berkepentingan.⁷³

Secara normatif, peran notaris hanya untuk mengkonstantir kehendak para pihak untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta otentik, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut dalam akta tersebut hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu. Apabila terjadi sengketa mengenai isi perjanjian maka notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam penuntutan suatu hak.

Tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan keautentikan akta hanya sebatas dengan kebenaran formal dan bukan materil, yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam menjalankan jabatannya apabila notaris melakukan pelanggaran berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, maka notaris harus bertanggungjawab dengan cara dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana, kode etik jabatan notaris atau kombinasi sanksi. Dengan demikian notaris harus bertanggungjawab terhadap akta yang telah dibuatnya.⁷⁴

⁷³ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 121.

⁷⁴ Siti Fauziah Dian Novita Sari, "Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas", *Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 3 Juli 2018: hlm. 407-422.

Dalam Pasal 84 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 ditentukan ada 2 jenis sanksi perdata, jika notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal tertentu, di antaranya yaitu: 1. Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan 2. Akta notaris menjadi batal demi hukum. Akta notaris sendiri bersifat sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dengan syarat bahwa persyaratan materil (substentif) dan formil (prosedural) pembuatannya terpenuhi dan tidak adanya kesalahan prosedur. Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata suatu akta notaris dapat dikategorikan menjadi akta di bawah tangan apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang yang bersangkutan membuatnya atau tidak mempunyainya pejabat umum yang bersangkutan dan adanya cacat dalam bentuk dalam akta tersebut.

Pada dasarnya hukum dapat memberikan beban tanggung gugat atau tanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh notaris, namun hal tersebut tidak berarti segala kerugian terhadap pihak ketiga seluruhnya menjadi tanggung gugat dan tanggung jawab notaris. Hukum telah memberi batasan atau rambu tanggung gugat dan tanggung jawab notaris, sehingga tidak semua kerugian pihak ketiga merupakan tanggung gugat dan tanggung jawab notaris. Hal tersebut yang dikenal dengan bentuk perlindungan hukum terhadap notaris sebagai pejabat umum yang bertugas memberikan pelayanan.

Perlindungan hukum terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selaku pejabat umum telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang

Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Khusus terkait dengan pembuatan akta yang dilakukan oleh notaris. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan perlindungan hukum kepada notaris sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Sumpah/Janji Notaris, yang salah satu penggalannya berbunyi bahwa “saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya”.

Ketentuan itu lebih lanjut lagi diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Huruf f Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengatakan:

Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban... e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Akan tetapi batasan kalimat “undang-undang menentukan lain” ini tidak ditemukan pengaturannya.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, paling tidak terdapat tiga elemen yang memperoleh perlindungan hukum. Pertama, alat bukti yang dihasilkan oleh notaris mengenai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang

dibuat karena memang peraturan perundang-undangan mensyaratkan harus dibuat oleh atau di hadapan notaris atau mengenai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dibuat karena anggota masyarakat meminta kepada notaris untuk dibuatkan alat bukti yang memenuhi standar kualitas yang tertinggi atau yang terendah sesuai dengan norma atau kaidah yang tertera dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012. Alat bukti itu harus memperoleh perlindungan hukum baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan sesuai dengan standar kualitasnya.

Kedua, anggota masyarakat yang memiliki alat bukti yang dihasilkan oleh notaris baik yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun yang diminta oleh anggota masyarakat. Sejak awal anggota masyarakat berhak mengetahui alat bukti mana yang memenuhi standar kualitas yang tertinggi dan alat bukti mana yang memenuhi standar kualitas yang terendah sesuai dengan norma atau kaidah yang tertera dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012. Sehingga anggota masyarakat sejak dari awal sebelum datang ke kantor notaris telah mengetahui kualitas produk yang bagaimana akan mereka peroleh. Anggota masyarakat yang memiliki alat bukti dengan standar kualitas yang tertinggi atau standar kualitas yang terendah harus memperoleh perlindungan hukum baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan sesuai dengan standar kualitasnya.

Ketiga, notaris sebagai lembaga atau pejabat umum yang menghasilkan alat bukti bagi anggota masyarakat sepatantasnya mendapat perlindungan dari kemungkinan adanya orang-orang yang memangku jabatan sebagai notaris

yang melaksanakan tugas dan wewenangnya menyimpang dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengakibatkan alat bukti yang dihasilkan tidak memenuhi standar kualitas yang tertinggi yang diinginkan oleh anggota masyarakat, kecuali dari sejak awal anggota masyarakat yang bersangkutan memang menginginkan alat bukti dengan kualitas yang rendah. Orang-orang yang memangku jabatan notaris yang menghasilkan alat bukti untuk anggota masyarakat harus memperoleh perlindungan hukum baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan di dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris wajib membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris. Hal tersebut dimaksudkan untuk menjaga keautentikan suatu akta. Sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkan dengan aslinya.

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2

Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai berikut:

Dalam memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, notaris dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan kepada: (1) orang yang berkepentingan langsung pada akta; (2) ahli waris; atau (3) orang yang memperoleh hak.

Namun demikian, pengertian tentang “orang yang memperoleh hak” tidak dijelaskan atau diuraikan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga dapat menimbulkan multitafsir. Salah satunya adalah ketika seseorang yang merasa haknya dirugikan akibat adanya dugaan akta palsu atau keterangan palsu dalam akta, maka orang tersebut membuat laporan atau pengaduan ke Kepolisian.

Dengan dibuatnya laporan atau pengaduan ke Kepolisian, maka penyidik Kepolisian adalah orang yang memperoleh hak untuk melihat dan mengetahui isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta. Apakah akta tersebut palsu atau apakah terdapat keterangan palsu dalam akta tersebut, akan dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkan dengan aslinya.

Dengan demikian, dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang mewakili serta bertindak untuk dan atas nama negara, maka sudah sewajarnya notaris diberikan hak-hak istimewa seperti hak ingkar dan kewajiban ingkar sebagai sarana perlindungan hukum terhadap notaris, khususnya dari proses pidanaaan. Hal ini juga diperkuat dengan Pasal 50 KUHP yang menyatakan bahwa barang siapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang tidak dipidana. Dengan demikian, sepanjang notaris

menjalankan jabatan dan profesinya berdasarkan *standard minimum of service* yang telah ditentukan dalam peraturan jabatan notaris dan kode etik notaris, maka notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana.

Hak ingkar merupakan terjemahan dari *verschoningrecht* yang artinya adalah hak untuk dibebaskan dari kewajiban memberikan keterangan sebagai saksi dalam suatu perkara baik itu perkara perdata maupun perkara pidana. Hal ini merupakan pengecualian dari ketentuan Pasal 1909 KUHPerdata bahwa setiap orang yang dipanggil menjadi saksi wajib memberikan kesaksian.

Hak ingkar adalah hak untuk menolak untuk memberikan kesaksian atau hak untuk minta undur dari kesaksian (*verchoningrecht*). Di dalam hak ingkar notaris tersebut terkandung kewajiban untuk tidak bicara (*verschoningsplicht*) sehingga notaris tidak hanya berhak untuk tidak bicara (*verchoningrecht*), akan tetapi mempunyai kewajiban untuk tidak bicara (*verschoningrecht*).

Hak ingkar notaris bukan hanya merupakan hak saja, tetapi juga merupakan kewajiban karena apabila dilanggar, akan terkena sanksi menurut undang-undang. Notaris tidak hanya berhak untuk tidak bicara, akan tetapi juga berkewajiban untuk tidak bicara. Secara yuridis hak ingkar notaris adalah Pasal 1909 Ayat (3) KUHPerdata serta mengacu pada Pasal 146 Ayat (1) Angka 3 HIR.

Kewajiban ingkar notaris berasal dari ketentuan Pasal 4 Ayat (2) serta Pasal 16 Ayat (1) Huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012. Kewajiban ingkar artinya tidak boleh tidak dan seharusnya melakukan pengingkaran tanpa pilihan lain. Karena kewajiban ingkar

merupakan kewajiban, maka seseorang tidak boleh tidak, harus melakuka tanpa plihan.

Beberapa notaris menyatakan bahwa hak ingkar itu sebenarnya adalah kewajiban ingkar. Notaris dalam menjalankan jabatannya, tidak hanya perlu merahasiakan apa saja yang tercantum dan tertuang dalam akta yang dibuat di hadapannya, akan tetapi juga apa yang diketahui dan diberitahukan dalam rangka pembuatan akta.

Dalam rangka meningkatkan efektifitas perlindungan hukum terhadap notaris, maka aparat penegak hukum harus memiliki pemahaman yang komprehensif tentang dunia kenotariatan. Aturan-aturan yang harus dipahami yaitu yang terdapat di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, serta tugas dan kewenangan notaris sebagai pejabat umum yang mewakili serta bertindak untuk dan atas nama negara dalam melaksanakan kewajiban memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata.

Jabatan notaris tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif, ataupun legislatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut, maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya.

Peran notaris memberikan nasehat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada sebagaimana yang diwajibkan oleh Pasal 15 Ayat (2)

Huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014. Apapun nasehat hukum yang diberikan kepada para pihak dan kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris.

Dalam praktik notaris ditemukan kenyataan, jika ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya, maka sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris. Hal ini pun menimbulkan kerancuan, apakah mungkin notaris secara sengaja (culpa) atau khilaf (alga) bersama-sama para penghadap atau pihak untuk membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana.⁷⁵

Dalam kaitan ini tidak berarti notaris steril atau bersih dari hukum atau tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa saja dihukum pidana jika dapat dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak disengaja notaris bersama-sama dengan para pihak atau penghadap untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Jika hal ini terbukti dalam persidangan, maka notaris tersebut wajib dihukum. Oleh karena itu, hanya notaris yang tidak waras dalam menjalankan tugas jabatannya, ketika membuat akta untuk kepentingan pihak tertentu dengan maksud untuk

⁷⁵ Pricilia Yuliana Kambey, "Peran Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana", *Lex et Societatis*, Vol. I No. 2 April-Juni 2013.

merugikan pihak tertentu atau untuk melakukan suatu tindakan yang melanggar hukum.⁷⁶

Dalam rangka proses pembuktian terhadap indikasi perbuatan pidana dalam akta otentik, maka diperlukan kehadiran notaris dalam pemeriksaan perkara pidana mulai dari tingkat penyidikan di Kepolisian, penuntutan oleh Kejaksaan hingga proses pembuktian dalam sidang di Pengadilan. Perlunya kehadiran notaris dalam pemeriksaan perkara pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana sangat ditentukan oleh aspek formal dan materil akta notaris itu sendiri.

Dalam kasus yang sering melibatkan notaris sebagai tersangka berdasarkan bukti awal pada laporan polisi yang terkait dengan akta notaris yang dibuatnya dinilai berindikasi perbuatan pidana, sehingga notaris perlu dipanggil untuk menjelaskan proses terjadinya akta tersebut dan alas bukti yang dijadikan dasar pembuatan akta tersebut. Untuk keperluan pemanggilan notaris berdasarkan Pasal 66 Ayat (1) Huruf b, Kepolisian harus mendapatkan ijin terlebih dahulu dari Majelis Pengawas Daerah bagi kota atau kabupaten yang mempunyai Majelis Pengawas Daerah atau Majelis Pengawas Wilayah bagi kota atau kabupaten yang belum mempunyai Majelis Pengawas Daerah.

Atas dasar permohonan ijin dari Kepolisian tersebut maka Majelis Pengawas Daerah (MPD) mengadakan sidang majelis untuk memeriksa notaris sehubungan dengan perlu atau tidaknya notaris memberikan keterangan pada pemeriksaan perkara pidana di Kepolisian sebagaimana surat permohonan ijin

⁷⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008, hlm. 24

pemeriksaan notaris yang diterima oleh Majelis Pengawas Daerah. Berdasarkan hasil sidang majelis pengawas maka Majelis Pengawas Daerah memberikan ijin untuk melakukan penyidikan atau meminta keterangan terhadap notaris tersebut.

Meskipun notaris mempunyai imunitas hukum yang diberikan undang-undang berupa kewajiban untuk menolak memberikan keterangan yang menyangkut rahasia jabatannya dan imunitas tersebut diwujudkan dengan adanya hak ingkar atau mengundurkan diri sebagai saksi sepanjang menyangkut keterangan-keterangan yang sifatnya rahasia jabatan. Sebagai pejabat umum yang menjalankan pelayanan publik di bidang pelayanan jasa hukum, maka terhadap kesalahan notaris perlu dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*faute personelle* atau *personal fault*) dan kesalahan di dalam menjalankan tugas (*faute de serive* atau *in service fault*).⁷⁷ Seperti dalam perkara perdata maka dalam perkara pidana juga diatur mengenai adanya pengecualian-pengecualian bagi orang atau pejabat yang dapat menolak atau mengundurkan diri menjadi saksi yaitu sebagaimana yang tertera dan tercantum dalam Pasal 170 KUHP

Dalam sumpah jabatan notaris menyatakan, notaris berjanji di bawah sumpah untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperolehnya. Pasal 16 Ayat (1) Huruf e juga menyatakan:

Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban merahasiakan akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta

⁷⁷ Paulus Efendi Lotulung, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya", *Media Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, Edisi April, 2002, hlm. 3.

sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Di dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan bahwa kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.

Pasal 322 Ayat (1) KUHP juga menyatakan:

Barangsiapa dengan sengaja membuka rahasia yang ia wajib menyimpannya oleh karena jabatan atau pekerjaannya, baik sekarang maupun yang dahulu, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 9 (sembilan) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 600,- (enam ratus rupiah).

Berdasarkan pasal yang telah dijabarkan di atas, maka sudah jelas bahwa notaris harus merahasiakan yang berhubungan dengan jabatannya.

Notaris berkewajiban untuk merahasiakan isi aktanya, bahkan notaris wajib merahasiakan semua keterangan mulai dari persiapan pembuatan akta hingga selesainya pembuatan suatu akta. Apabila dijadikan saksi dalam perkara, dapat menggunakan haknya untuk mengundurkan diri sebagai saksi. Apabila seorang notaris membuka rahasia jabatan yang diamanatkan padanya, maka kepadanya diancam dengan pidana berdasarkan Pasal 322 KUHP.

Akibat dibukanya rahasia seseorang oleh notaris atau karyawan notaris, sehingga menjadi diketahui oleh masyarakat dan mengakibatkan kerugian bagi orang yang bersangkutan, maka notaris tersebut dapat digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian

tersebut. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta merupakan salah satu kewajiban notaris. Pelanggaran terhadap kewajiban menjaga kerahasiaan jabatan dapat mengakibatkan notaris dikenakan sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 antara lain:

1. Teguran lisan.
2. Teguran tertulis.
3. Pemberhentian sementara.
4. Pemberhentian dengan hormat.
5. Pemberhentian dengan tidak hormat oleh menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.

Demi tercapainya suatu kepastian hukum, maka penulis juga menganalisis peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan teori kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo. Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa sebuah hukum tersebut harus di jalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁷⁸

Dalam akta perjanjian kredit untuk mewujudkan suatu kepastian hukum peran notaris dalam pelaksanaan perjanjian kredit sangat penting terutama dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang merupakan akta otentik yang

⁷⁸ Asikini Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Raja Wali Press, 2012, hlm. 27.

memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Kepastian hukum di sini yaitu akta perjanjian kredit yang dibuat notaris harus memuat secara jelas dan terperinci mengenai: jumlah besarnya nilai kredit, besarnya bunga, jangka waktu kredit, syarat-syarat penarikan kredit, tata cara pembayaran kembali kredit, jaminan/agunan kredit, hak dan kewajiban para pihak dan syarat-syarat lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

Persyaratan tersebut di atas guna memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan hukum untuk para pihak atau para penghadap dalam perjanjian kredit serta mengikat para pihak dan berlaku pula sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian kredit tersebut untuk mencapai suatu kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan Bapak Christian, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selaku notaris di Kota Tegal, peran notaris dalam perjanjian kredit yaitu melalui akta yang dibuatnya harus memberikan kepastian hukum bagi para pihak yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur. Kepastian hukum dalam hal ini yaitu menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam akta otentik dan mengikat para pihak dan berlaku pula sebagai undang-undang. Hal ini mengingat akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna.⁷⁹

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dalam menjalankan kegiatan perbankan juga mempunyai rekan atau

⁷⁹ Christian, SH., M.Kn, Notaris di Kota Tegal, wawancara pada tanggal 15 Juni 2021.

partner guna mempermudah kegiatan perbankannya, yaitu Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal mempunyai rekan seorang notaris di dalam pembuatan suatu perjanjian kredit, sebab ketika Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal ingin membuat suatu perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal harus berekanan dengan seorang notaris yang berfungsi untuk menentukan bahwa barang jaminan yang akan digunakan nanti merupakan barang jaminan yang sah dan tidak bermasalah di hadapan hukum serta mengesahkan atau melegalkan perjanjian yang akan dibuat.

Notaris di dalam menjadi rekanan dari Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal mempunyai peran yaitu sebagai pejabat umum yang berhak membuat akta perjanjian kredit yang mempunyai tugas dan wewenang yang menjadi tanggung jawabnya. Tugas yang dimilikinya antara lain membuat akta perjanjian kredit, memberikan panduan kepada bank berkaitan dengan dokumen kredit, membuat dokumen yang final, mengkonformasikan data tersebut kepada bank apabila terdapat hal-hal yang tidak atau kurang jelas, merahasiakan nama debitur dan jumlah kredit yang diminta, dan memasukan ke dalam buku register guna untuk didaftarkan ke pengadilan negeri.

Peran notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Selain itu peran notaris juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa hak tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata

hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan hak tanggungan yang dijadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau *warmarking* dan dicek oleh notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahan dan pengembaliannya atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Notaris juga memiliki peran tambahan setelah pelaksanaan perjanjian kredit antara Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dengan nasabahnya selesai, yaitu notaris harus pergi ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan proses roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian (apabila obyek jaminan tersebut masih terikat hak tanggungan pada bank lain) sebab jika hal ini tidak dilakukan oleh notaris setelah perjanjian selesai maka dapat menimbulkan suatu kasus hukum dimana barang jaminan tersebut masih terikat jaminan dengan perjanjian sebelumnya sehingga menyebabkan barang jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi sebagai barang jaminan hak tanggungan di dalam perjanjian kredit di dalam perjanjian yang mendatang, sebab di dalam catatan kantor Badan Pertanahan Nasional jaminan hak tanggungan tersebut masih terikat perjanjian dengan perjanjian sebelumnya, sehingga di sini fungsi roya tersebut digunakan untuk melepaskan hak tanggungan dari perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir.

B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal

Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional di bidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*), dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan (perkreditan) serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian dalam masyarakat.

Kredit merupakan suatu kegiatan usaha bank yang paling utama dalam menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana dalam masyarakat. Kredit antara lain memfasilitasi permodalan terhadap usaha melalui kredit perbankan, untuk mengembangkan usahanya agar dapat berdaya saing, mengingat kendala yang paling dominan adalah permodalan. Intisari dari pemberian kredit oleh bank adalah karena adanya kepercayaan setelah analisis yang mendalam terhadap itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan calon debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁸⁰

⁸⁰ Etty Mulyati, *Kredit Perbankan: Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Bandung; PT. Refika Aditama, 2016, hlm. 76.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 mendefinisikan kredit sebagai:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pasal tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian kredit yaitu:

1. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.
2. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.
3. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu.
4. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pencapaian terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.

Apabila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit.⁸¹ Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para

⁸¹ Ni Kadek Putri Candra Wat, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Adat Mengwi", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 1, 2021.

pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama oleh bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank, dalam penggunaan dana tersebut di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.

Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam Pasal itu terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian.⁸²

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, bank tidak dapat memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal, landing, limit), bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

⁸² M. Bahsan, *Pengantar Analisis Perbankan Indonesia*, Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2003, 78.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit. Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat, maka diperlukan suatu kebijakan perkreditan yang tertulis.

Berkenaan dengan hal tersebut di atas, Bank Indonesia telah menetapkan ketentuan-ketentuan mengenai kewajiban bank umum untuk memiliki dan melaksanakan kebijakan-kebijakan perkreditan bank berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank dalam SK Dir BI Nomor: 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995. Berdasarkan SK tersebut, bank umum wajib memiliki suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur beberapa hal-hal pokok yaitu prinsip-prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dalam administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah.

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti.

Sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Meskipun demikian dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, hanya saja dipentingkan tetap adanya jaminan. Maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Demikian pula tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan, sehingga bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayainya.

Adanya kemudahan dalam hal jaminan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi, dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Meskipun adanya kemudahan, jaminan tersebut harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan dan menyamakan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut bilamana debitur *wanprestasi*.

Jaminan yang ideal (baik) tersebut terdiri dari:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak memerlukannya.

2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian hukum kepada kreditur yang dalam arti bahwa apabila diperlukan jaminan tersebut mudah dijual untuk melunasi hutang debitur.

Pada dasarnya pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh bank memastikan bahwa debitur memiliki agunan berupa tanah dan bangunan sebagai jaminan untuk dilakukan pengikatan hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk menjamin bank apabila terjadi *wanprestasi* (cidera janji). Tata cara dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu:

1. Pihak kreditur memastikan kelengkapan permohonan data kredit yang telah diajukan pemohon.
2. Setelah dinyatakan lengkap dan disetujuinya pemberian kredit, maka pihak kreditur mengeluarkan surat penegasan pemberian kredit terhadap pemohon yang telah disetujui.
3. Selanjutnya dilakukan akad kredit atau penandatanganan perjanjian kredit dengan pihak debitur dan penandatanganan akta-akta notaris yang berkaitan dengan pemberian kredit dan pengikatan hak tanggungan dengan pihak notaris terhadap pemohon yang disetujui.
4. Kemudian pihak kreditur melakukan realisasi kepada debitur sesuai dengan kesepakatan kredit dalam perjanjian kredit.

Di bank ada beberapa jenis kredit yang ditawarkan kepada nasabah antara lain adalah kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit konsumen. Kredit yang berpotensi mengalami macet paling tinggi adalah kredit konsumen. Alasannya karena kredit konsumen penggunaannya hanya untuk konsumsi pribadi yang tidak menimbulkan pemasukan bagi pemiliknya. Bahkan dalam penyaluran kredit konsumen sendiri terkadang nasabah menggunakannya hanya untuk pembelian barang-barang seperti lemari, televisi ataupun barang lainnya yang tidak menghasilkan uang. Jadi nasabah kesulitan untuk mengembalikan kreditnya. Sedangkan untuk kredit investasi dan kredit modal kerja merupakan peminjaman kredit yang dapat menghasilkan uang kembali bagi peminjamnya atau debitur itu sendiri, sehingga debitur mampu membayar kredit tersebut.

Pada umumnya kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian kredit di bank ketika pada saat telah terjadi kesepakatan perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur yaitu terjadi kredit macet sehingga mengakibatkan cedera janji atau dalam istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjadi *wanprestasi*. Salah satu bentuk *wanprestasi* yang dilakukan penerima kredit adalah tidak melakukan pembayaran hutangnya atau membayar angsuran kredit.

Wanprestasi (default atau non fulfilment atau breach of contract), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah

setuju untuk dilaksanakannya. Model-model *wanprestasi* tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Wanprestasi* berupa tidak memenuhi prestasi.
2. *Wanprestasi* berupa terlambat memenuhi prestasi.
3. *Wanprestasi* berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.
4. *Wanprestasi* melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah debitur melakukan *wanprestasi* atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Sebagai akibat terjadinya *wanprestasi* maka debitur harus:

1. Mengganti kerugian.
2. Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang *wanprestasi* itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.

2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
3. Dapat menuntut pengganti kerugian.
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur itu *wanprestasi* undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling*, sommasi). Fungsi pernyataan lalai ialah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya *wanprestasi*.

Kredit macet atau *non performing loan* (NPL) menjadi salah satu penyakit yang bisa menghambat perkembangan sektor jasa keuangan. Kredit macet adalah:

Kredit dengan kolektibilitas macet, kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada pengadilan atau badan urusan piutang negara atau telah diajukan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Terjadinya kredit dalam perjanjian kredit pada umumnya selain berasal dari masalah yang berasal dari bank, juga berasal dari nasabah (debitur).

Faktor penyebabnya ada dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal penyebab timbulnya kredit macet adalah penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus ataupun pegawai bank, serta pengawasan kredit dan lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternalnya adalah kegagalan usaha debitur, musibah terhadap debitur atau terhadap usaha debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.

Selain faktor-faktor di atas, penyebab lain yang dapat menyebabkan kredit macet adalah:

1. Kelemahan dalam analisa kredit, hal ini bisa disebabkan oleh berbagai hal diantaranya yaitu lemahnya kebijakan dan SOP analisa kredit, kurangnya kemampuan pegawai dalam menganalisa kredit serta kurangnya informasi yang diterima oleh bank terkait data nasabah.
2. Bank terlalu ekspansif untuk mengejar target penyaluran kredit sehingga mengabaikan aspek analisa yang baik.
3. Riwayat nasabah. Riwayat nasabah menjadi satu-satunya dasar keputusan kredit sehingga mengabaikan analisa kredit.
4. Asal ada agunan. Bank hanya melihat agunan sebagai dasar keputusan pemberian kredit sehingga faktor-faktor lain terabaikan.
5. Realisasi kredit yang tidak tepat waktu. Keputusan dan pencairan kredit yang terlalu lama menyebabkan nasabah tidak dapat mengalokasikan dananya sesuai kebutuhannya.
6. Plafon kredit yang tidak sesuai dengan kebutuhan nasabah. Plafon kredit yang terlalu besar dapat menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Faktor-faktor penyebab *wanprestasi* biasanya dilakukan oleh pihak debitur yang disebabkan beberapa faktor, antara lain:

1. Kesalahan dari debitur itu sendiri, seperti seorang yang kurang mampu dalam mengelola usahanya. Hal ini akan menjurus pada kerugian sehingga pembayaran uang angsuran kredit terhambat.

2. Debitur atau salah satu anggota keluarga debitur tiba-tiba terserang penyakit yang berkepanjangan dan membutuhkan biaya pengobatan yang cukup besar sehingga debitur seketika akan lebih mengutamakan hal tersebut dibandingkan melunasi pinjaman kreditnya.
3. Terjadinya penyimpangan penggunaan fasilitas kredit. Hal ini merupakan kesalahan debitur tidak menggunakan sesuai dengan tujuan semula seperti yang tertuang dalam perjanjian kredit.
4. Debitur memiliki itikad yang tidak baik dalam melunasi pinjaman tepat pada waktunya. Ada sebagian debitur yang dengan sengaja sebelum pinjaman jatuh tempo akan berusaha menghindar dan melarikan diri dari tanggung jawabnya mengembalikan pinjaman.

Faktor-faktor penyebab terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal adalah sebagai berikut:

1. Faktor internal bank sebagai penyebab kredit bermasalah antara lain:⁸³
 - a. Kurangnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis usaha debitur untuk kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitur.
 - b. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit.
 - c. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna.

Peraturan pemerintah yang dikeluarkan untuk mengembangkan kondisi ekonomi keuangan atau sektor-sektor usaha tertentu, kadang-kadang

⁸³ Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *Account Officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, wawancara pada 26 Juli 2021.

membawa dampak kurang menguntungkan bagi sektor usaha yang lain. Apabila bidang usaha debitur kebetulan terkena dampak kurang menguntungkan dari peraturan pemerintah tertentu, maka peraturan tersebut dapat menjadi sebab menurunnya hasil usaha dan likuiditas keuangan mereka. Dalam banyak kejadian, penurunan hasil penjualan produk bahkan dapat mengakibatkan debitur menderita kerugian. Oleh karena sumber dana internal perusahaan untuk membayar kembali kredit adalah laba sesudah pajak dan dana penyusutan, maka menurunnya keuntungan akan menurunkan kemampuan debitur melunasi kredit.

2. Faktor ekstern sebagai penyebab kredit bermasalah, yaitu:⁸⁴
 - a. Kegagalan usaha debitur.
 - b. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.
 - c. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab.
 - d. Musibah yang menimpa perusahaan debitur.

Selain faktor tersebut di atas, menurut Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *account officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, ada faktor yang di luar kendali dari debitur, misalnya:⁸⁵

1. Debitur meninggal dunia

Dalam kasus debitur meninggal dunia, maka hutang debitur tetap menjadi tanggungan para ahli warisnya, kecuali apabila pada saat pelaksanaan

⁸⁴ Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *Account Officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, wawancara pada 26 Juli 2021.

⁸⁵ *Ibid.*

perjanjian kredit (akad kredit) debitur meminta pertanggung jawaban pendaftaran asuransi atas diri debitur.

2. Usaha debitur mengalami kebakaran atau peristiwa alam (bencana alam).

Dalam kasus tersebut, pihak Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal tidak dapat memberikan pertanggung jawaban, karena pertanggung jawaban asuransi hanya diberikan pada agunan kredit atau obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit.

Dari faktor-faktor di luar kendali tersebut, Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, tetap memberikan pertimbangan-pertimbangan untuk tetap membantu debitur. Pertimbangan-pertimbangan tersebut meliputi kebijakan-kebijakan yang diusahakan dapat meringankan beban debitur atas pembayaran kembali kreditnya.

Berdasarkan uraian di atas, demi tercapainya suatu perlindungan hukum, maka penulis menganalisis mengenai apabila terjadinya *wanprestasi* dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum di sini bagi pihak yang dirugikan yaitu bank yang diakibatkan karena adanya kelalaian debitur atas pembayaran kembali hutangnya.

Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi* dalam rangka meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi. Pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut

maka meningkat pula keperluan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.⁸⁶

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoyheek* dan *creditverband*. Lembaga jaminan hak tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah.

Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa *wanprestasi*.⁸⁷ Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit dalam perjanjian pinjam meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa obyeknya adalah benda yang habis dipakai.

Dari pemaparan di atas sudah jelas bahwa pihak kreditur bisa mengambil tegas terhadap debitur jika pihak debitur *wanprestasi*, sebab ketentuan seperti ini sudah tertuang dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata yang mengatakan

⁸⁶ Sudyono dan Yoyok Erfendi, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Kredit Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", *Jurnal Ilmiah Fenomena*, Vol. XIV, No. 2, November 2016: 1465-1478.

⁸⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 179.

bahwa segala kebendaan si berutang (debitur) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan.⁸⁸ Perlindungan hukum terhadap kreditur juga terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapat perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya undang-undang hak tanggungan ini khususnya memberi lindungan hukum bagi pihak kreditur apabila pihak debitur melawan hukum berupa *wanprestasi*.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada 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.

Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang

⁸⁸ Moh. Anwar, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996", *Jurnal Jendela Hukum*, Vol. I No. 1 April 2014.

didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dapat disimpulkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi* sudah ada dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁸⁹ Dengan adanya undang-undang tersebut pihak kreditur akan merasa terlindungi karena sudah mendapat perlindungan hukum apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa *wanprestasi*. Peraturan ini juga dikuatkan dengan KUHPerdara bahwa pihak kreditur bisa mengambil tegas terhadap debitur jika pihak debitur *wanprestasi* seperti yang terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132.

Sanksi yang diberikan kreditur ketika debitur *wanprestasi* ini juga sangat baik dilakukan karena dengan demikian orang yang melakukan transaksi pinjam meminjam uang yaitu antara pihak debitur dan kreditur akan diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Maksudnya debitur akan lebih berhati-hati untuk tidak lalai dengan perjanjiannya tersebut sehingga tidak ada istilah melakukan perlawanan hukum ketika adanya suatu perjanjian kredit.

Hubungan hukum antara debitur dengan kreditur terjadi setelah kedua belah pihak pada saat menandatangani perjanjian untuk memanfaatkan produk jasa yang ditawarkan oleh bank. Pada setiap produk jasa terdapat ketentuan-ketentuan yang ditawarkan bank. Adanya persetujuan dari debitur terhadap formulir perjanjian yang dibuat oleh kreditur, berarti debitur telah menyetujui isi serta maksud perjanjian dan dengan demikian berlaku prinsip *pacta sunt*

⁸⁹ Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Jurnal Normative*, Vol. 5 No. 2 Tahun 2017 ISSN: 1907-5820.

servanda yaitu perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang.

Urgensi pengaturan perjanjian dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan perjanjian yang adil dan saling menguntungkan. Bukan sebaliknya, merugikan salah satu pihak atau bahkan pada akhirnya justru merugikan para pihak yang melakukan perjanjian. Sekedar mempersoalkan ketidakseimbangan perjanjian berdasarkan bunyi klausul perjanjian justru bertentangan dengan esensi bisnis komersial, tujuan para pihak lebih ditunjukkan membangun hubungan bisnis yang berlangsung adil.

Keadilan distributif dipandang sebagai awal mula jenis teori keadilan. Dinamika keadilan yang berkembang di masyarakat dalam tela'ah para ahli pada umumnya berlandaskan pada teori keadilan distributif, meskipun dengan berbagai versi dan sisi pandangnya masing-masing. Terkait itu penulis, melakukan tela'ah kritis mengenali hubungan perjanjian dari para pihak, khususnya dalam perjanjian bisnis dalam perjanjian kredit perbankan, tentunya harus dilandasi pemikiran proporsional yang terkandung dalam keadilan distributif.

Artinya prinsip keadilan sekedar berperan menunjukkan hak dan kewajiban dasar dan membagi keuntungan hasil kerja sama sosial secara adil. Prinsip ini hanya dapat mencapai keadilan dan mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin bila para pihak mempunyai kedudukan yang seimbang.

Sering kali dijumpai klausula-klausula yang timpang karena perjanjian-perjanjian kredit dengan pencantuman klausula baku yang lebih banyak mengatur kewajiban-kewajiban debitur daripada secara seimbang mengatur juga kewajiban-kewajiban kreditur.

Perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam meminjam dalam KUHPerdata. Apabila dalam suatu perjanjian, kedudukan para pihak tidak seimbang, pihak lemah biasanya tidak berada dalam keadaan yang betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam perjanjian.

Dalam hal demikian, pihak yang memiliki posisi lebih kuat biasanya menggunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausula-klausula tertentu dalam perjanjian. Sehingga perjanjian yang seharusnya dibuat atau dirancang oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian, tidak ditemukan lagi dalam perjanjian baku karena format dan isi perjanjian dirancang oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat. Dapat dipastikan bahwa perjanjian tersebut memuat klausula-klausula yang menguntungkan baginya atau meringankan atau menghapuskan beban-beban atau kewajiban-kewajiban tertentu.

Dalam melakukan suatu perjanjian antara pihak kreditur dan pihak debitur biasanya ada suatu perjanjian baku yang diberikan oleh pihak bank yaitu kreditur kepada pihak debitur yang isinya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak kreditur sehingga membuat pihak debitur tidak mempunyai kesempatan untuk memberikan pendapatnya dalam perjanjian baku tersebut, dalam artian tidak terjadi tawar menawar mengenai isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berperjanjian. Dengan demikian dalam perjanjian

baku berlaku “*take it or leave it contract*” maksudnya apabila setuju maka perjanjian tersebut berjalan dan apabila tidak setuju maka tidak terjadi perjanjian artinya perjanjian tersebut tidak akan dilakukan.

Oleh karena itu ada kekosongan hukum karena tidak ada aturan yang memperbolehkan pihak debitur ikut memberikan pendapatnya dalam perjanjian kredit baku yang telah dibuat, padahal pihak debitur sangat berperan dalam perjanjian baku tersebut. Dalam perjanjian tersebut juga tidak menutup kemungkinan bahwa dari pihak debitur juga melakukan suatu tindakan *wanprestasi* yang dapat merugikan pihak kreditur sehingga keduanya perlu untuk dilindungi.

Perjanjian kredit yang ada di masyarakat hampir keseluruhan menggunakan perjanjian baku karena sangat efisien dan proses pinjam meminjam uang bisa lebih cepat. Konsekuensinya perjanjian baku ini menempatkan debitur dalam posisi yang lemah dan tidak mempunyai hak untuk memilih apa saja yang berarti dari keseluruhan persyaratan yang ditawarkan dalam perjanjian kredit.

Klausula yang telah dibakukan terlebih dahulu oleh kreditur seperti debitur tunduk kepada semua peraturan mengenai perjanjian kredit yang telah ada maupun akan ada di kemudian hari, kewenangan bank mengubah tingkat suku bunga kredit provisi dan denda, bank berhak mengesampingkan pasal 1425 sampai pasal 1429 KUHPerdara, bank berhak menghentikan setiap perjanjian kredit, mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, bank berhak menetapkan sendiri jumlah yang dapat ditagih

kepada debitur, bank berhak mendebitkan rekening debitur dengan tidak terbatas.

Setiap bank telah menyediakan blangko (formulir, model) perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (*standart form*). Formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Umumnya isi dari perjanjian kredit yang bentuknya standar (baku) itu isinya tidak seimbang, dalam arti lebih banyak menguntungkan pihak kreditur sebagai pihak yang membuatnya.

Terkait itu, kreditur dapat dikatakan mempunyai kedudukan yang lebih kuat jika dibandingkan dengan debitur. Ketidaksetaraan kedudukan dalam perjanjian kredit bank ini menimbulkan resiko bagi pihak debitur, terutama isi perjanjian bank yang memuat klausula yang membebaskan kreditur dari kewajibannya. Hal ini tentu merugikan debitur sebagai konsumen dari jasa yang telah diberikan oleh kreditur.

Pada era globalisasi pembakuan syarat-syarat perjanjian merupakan model yang tidak dapat dihindari, dengan meningkatnya kegiatan di berbagai bidang mensyaratkan adanya pelayanan yang cepat dan tepat tanpa mengabaikan kepatutan dan keadilan bagi semua pihak yang akan terikat pada perjanjian itu, salah satu cara untuk memberikan pelayanan yang cepat adalah dengan mempersiapkan lebih dahulu naskah perjanjian yang akan digunakan untuk kegiatan transaksional.

Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.

Pendek kata, perjanjian bisnis justru berawal dari perbedaan kepentingan yang dipertemukan melalui perjanjian. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Pada perjanjian bisnis pertanyaan mengenai sisi kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan perjanjian yang bekerja secara proporsional.

Hubungan perjanjian para pihak pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan masalah keadilan. Perjanjian sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil.

Keadilan adalah tujuan akhir dari sebuah sistem yang terkait erat dengan fungsi sistem hukum sebagai sarana untuk mendistribusikan dan memelihara suatu alokasi nilai-nilai dalam masyarakat yang ditanamkan dengan suatu pandangan kebenaran yang secara umum merujuk kepada keadilan. Dalam hal ini memberikan keseimbangan antara para pihak dalam melakukan perjanjian kredit perbankan.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menekankan prinsip kebebasan berkontrak semakin menekankan adanya suatu keseimbangan di antara para pihak di dalam perjanjian. Prinsip ini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya bagi subyek hukum untuk mengadakan perjanjian atau kontrak dengan menentukan isi, bentuk dan causa perjanjian serta menentukan pilihan dengan subyek hukum lainnya yang akan dilibatkan langsung dalam perjanjian.

Keadilan dalam berkontrak lebih termanifestasi apabila pertukaran kepentingan para pihak terdistribusi sesuai dengan hak dan kewajibannya secara proporsional. Pada dasarnya prinsip proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin keadilan berkontrak yang mengoreksi dominasi prinsip kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan.

Mengambil pelajaran dari kegagalan teori-teori sebelumnya, Rawls mencoba menawarkan suatu bentuk teori keadilan berbasis perjanjian. Menurutnya suatu teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan perjanjian, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua person yang bebas, rasional, dan sederajat.

Hanya melalui pendekatan perjanjian sebuah teori keadilan mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang. Terkait itu dengan tegas Rawls menyatakan suatu konsep keadilan yang baik harus bersifat kontraktual, konsekuensinya setiap

konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri.

Dengan demikian, perjanjian sebagai proses mata rantai hubungan para pihak harus dibangun berdasarkan pemahaman keadilan yang dilandasi atas pengakuan hak para pihak. Pengakuan terhadap eksistensi hak para pihak tersebut termanifestasi dalam pemberian peluang dan kesempatan yang sama dalam pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban). Namun demikian pengakuan terhadap hak, kebebasan dan kesamaan dalam pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) tersebut tetap harus dalam bingkai aturan main yang mempertimbangkan prinsip distribusi yang proporsional.

Keadilan merupakan salah satu landasan perjanjian. Secara umum keadilan ini memberikan makna sebagai keseimbangan posisi antara para pihak yang melakukan perjanjian. Terkait itu dalam hal tidak terjadinya keseimbangan atau adanya pihak yang dirugikan, pihak yang dirugikan merasakan tidak adanya keadilan, posisi yang demikian menimbulkan gangguan isi kontrak sehingga diperlukan intervensi otoritas tertentu (pemerintah). Tiga aspek dari perjanjian yang berfungsi sebagai penguji dalam rangka menetapkan akibat-akibat yang muncul apabila terjadi ketidakseimbangan yaitu: perbuatan para pihak, isi dari perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian.

Menurut penulis dalam perjanjian baku terjadi ketidaksamaan dan ketidakseimbangan perlindungan hukum terhadap para pihak, sehingga perjanjian baku itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil. Ini

berarti kebebasan berkontrak dapat menciptakan klausul-klausul yang mencerminkan ketidakadilan dan sangat memberatkan salah satu pihak, seharusnya dalam membuat perjanjian diatur secara seimbang antara hak dan kewajiban para pihak.

Problematika di atas tentunya merupakan tantangan untuk mencari jalan keluar terbaik demi terwujudnya perjanjian yang saling menguntungkan para pihak (*win-win solution contract*), sehingga memberikan suatu keadilan. Meskipun disadari bahwa untuk memadukan kapasitas hukum dan keadilan, konon merupakan perbuatan yang mustahil, namun melalui instrumen perjanjian yang mampu mengakomodir perbedaan kepentingan secara proporsional, maka dilema pertentangan "*semu*" antara kapasitas hukum dan keadilan tersebut akan dapat dieliminir. Bahkan akan menjadi suatu keniscayaan terwujudnya perjanjian yang saling menguntungkan para pihak (*win-win contract*).

Membuat suatu perjanjian kredit yang baik tentunya harus memperhatikan prinsip-prinsip pokok perjanjian sebagai landasan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan sekian banyak prinsip-prinsip hukum yang ada, terdapat 3 (tiga) prinsip yang merupakan tonggak hukum perjanjian dalam sistem hukum perbankan yang meliputi prinsip konsensualisme, prinsip kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht der overeenkomst*) dan prinsip kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid*), dimana prinsip-prinsip tersebut dipandang sebagai tiang penyangga hukum perjanjian.

Menurut Herlein Budiono dari ketiga prinsip dasar tersebut perlu ditambahkan lagi dengan satu prinsip lagi, yaitu prinsip keseimbangan.⁹⁰ Penambahan prinsip keseimbangan sebagai prinsip fundamental dalam hukum perjanjian tersebut sejalan pula dengan adanya prinsip keseimbangan yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bertujuan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan debitur dan kreditur.

Adanya pengaturan terhadap perlindungan konsumen terutama pada peraturan yang berkaitan dengan perjanjian baku, sedikit banyak menyadarkan masyarakat bahwa mereka sebagai pihak dalam perjanjian memiliki hak yang (semestinya) sejajar dengan pihak lainnya dalam perjanjian itu (menyetarakan kedudukan pelaku usaha dengan konsumen). Serta paling tidak memberikan gambaran perlu adanya suatu sarana bagi peningkatan perlindungan terhadap penggunaan perjanjian baku dan segala atributnya, yang tentu saja merupakan salah satu pihak pada perjanjian. Dimana pengaturannya ini merupakan tonggak awal bagi adanya keseimbangan dalam penempatan para pihak pada suatu perjanjian.

Pengaturan perlindungan hukum bagi konsumen dilakukan dengan:⁹¹

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum.
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan pelaku usaha.
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
4. Memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.

⁹⁰ Herlein Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotarian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013, hlm. 20.

⁹¹ Husni Syawali dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Maju Mandar, 2000, hlm. 39.

5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan hukum bagi konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

Sejak adanya perlindungan konsumen ini, maka tidak bisa ada lagi klausula baku dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang merugikan debitur/konsumen. Bagi para hakim sudah seyogyanya membatalkan perjanjian yang memuat klausula yang merugikan konsumen. Dalam hal ini pelaku usaha telah menyalahgunakan keadaan (ekonomis) konsumennya, debitur terpaksa menyetujui saja klausula perjanjian yang ditetapkan sepihak oleh kreditur. Diakui memang pada saat demikian debitur dalam kedudukannya posisi yang lemah atau tidak seimbang bila dibandingkan dengan kedudukan kreditur.

C. Penyelesaian *Wanprestasi* Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal

Hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian dipenuhi oleh pihak-pihak debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktik kadang-kadang debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya. *Wanprestasi* merupakan perlawanan hukum yang dilakukan oleh pihak debitur kepada kreditur ketika adanya suatu perjanjian kredit. Pihak debitur lalai memenuhi perjanjian, tidak menyerahkan atau membayar dalam waktu yang ditentukan atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit atau lalai dalam perjanjian pengembalian kredit atau berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa. Ini ulah debitur yang tidak bertanggung jawab sehingga pihak

kreditur mengambil tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada pihak debitur, baik sanksi ringan seperti mengambil jaminan dari debitur atau memberikan sanksi tegas jika pihak debitur masih tetap belum bisa melunasi utangnya.

Upaya yang ditempuh pihak kreditur adalah dengan mengajukan ke pengadilan negeri atas dasar *wanprestasi*. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in tracht van sewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu: a). Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, b). Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding, dan c) Mahkamah Agung.

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan diumumkan sedikit dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) demi hukum. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan

hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu berserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Apabila debitur cedera janji, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Ini yang disebut eksekusi hak tanggungan.

Jika berbicara tentang eksekusi, maka perlu dijelaskan lebih dahulu bahwa eksekusi dalam hubungannya dengan hak tanggungan tidak termasuk dalam pengertian apa yang dinamakan eksekusi riil. Kalaupun kita berbicara tentang eksekusi riil, maka sebenarnya eksekusi riil yang dikenal dalam H.I.R hanya “eksekusi riil setelah adanya pelelangan”. Sedangkan pengertian eksekusi riil dalam artian yang sebenarnya kita ambil oper dari system Rv, yang menurut yurisprudensi bilamana perlu masih bisa digunakan.

Eksekusi dalam hubungannya dengan hak tanggungan bukan eksekusi riil, akan tetapi berarti penjualan dengan cara lelang obyek hak tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, yang apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya, maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi.

Penanganan terhadap *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitur dapat dilakukan baik secara musyawarah atau melalui pengadilan. Upaya menyelesaikan *wanprestasi* melalui pengadilan harus ditempuh walaupun sudah nyata kreditur telah *wanprestasi* dan kerugian dapat dihitung karena hanya pengadilan yang memiliki hak untuk menyatakan bahwa seseorang telah *wanprestasi* dan harus mengganti kerugian. Tindakan perampasan secara sepihak atas harta benda debitur justru merupakan perbuatan yang melawan hukum.

Prosedur penanganan merupakan upaya yang dilakukan oleh bank untuk menangani *wanprestasi* debitur sebelum menempuh upaya hukum.⁹² Prosedur penanganan merupakan prosedur yang bertujuan untuk memberikan sanksi dan penagihan atas *wanprestasi* debitur. Selain itu, prosedur penanganan pada intinya bertujuan untuk melakukan musyawarah kembali dengan debitur dalam menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh debitur. Prosedur penanganan terdiri dari tahapan-tahapan sebagai berikut: 1. Melakukan denda terhadap keterlambatan angsuran; 2. Melakukan penagihan rutin; 3. Melakukan penataan kembali; 4. Melakukan persyaratan kembali; 5. Melakukan penjadwalan kembali.

Prosedur hukum merupakan prosedur yang dilakukan melalui upaya-upaya hukum dan sah menurut norma hukum yang berlaku. Prosedur hukum yang dapat diterapkan oleh bank adalah: 1. Membuat surat teguran pertama; 2. Membuat surat teguran kedua jika teguran kedua jika teguran pertama tidak

⁹² Setia Cahyaning Fuati dan Septi Indrawati, "Model Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Mikro pada Bank Kredit Kecamatan", *Amnesti: Jurnal Hukum*, Vol. 2 No. 2 (2020) hlm. 76-82.

dihiraukan; 3. Membuat surat peringatan jika teguran kedua tidak dihiraukan dengan tembusan kepada penasehat hukum koperasi; 4. Meningkatkan status hukum pengikatan jaminan; 5. Melakukan somasi; 6. Mendaftarkan guguratan ke Pengadilan Negeri; 7. Eksekusi Jaminan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *Account Officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Tegal sebagai informan (narasumber), penyelesaian kredit bermasalah khususnya *wanprestasi* dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan, bahwa penyelesaian dapat dilakukan secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan debitur yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah. Kemudian untuk upaya penyelesaian selanjutnya dengan penagihan yang dilakukan dengan mendatangi debitur secara langsung dan debitur diminta melakukan pembayaran dalam jumlah tertentu dari kewajibannya kepada bank dalam jangka waktu tertentu yang dituangkan dalam surat pernyataan kesanggupan debitur.

Adapun tata cara atau upaya-upaya penyelesaian *wanprestasi* debitur atas perjanjian kredit Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal secara berurutan adalah sebagai berikut:⁹³

1. Penagihan (*Call/Site Visit*)

Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal akan melakukan penagihan secara langsung *kepada debitur* melalui telepon atau melalui kunjungan ke rumah

⁹³ Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *Account Officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Tegal, wawancara pada 26 Juli 2021.

debitur (*site visit*) untuk meminta agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.

2. Surat Teguran (*Somasi*)

Jika penagihan *call/site visit* dari bank tidak ditanggapi oleh debitur yang *wanprestasi*, maka tahap selanjutnya Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal akan memberikan surat teguran kepada debitur. Somasi ini dilakukan mulai tahap somasi 1 (satu), apabila somasi tersebut tidak ditanggapi juga oleh debitur maka akan diberikan somasi kedua. Apabila somasi kedua juga tidak ditanggapi maka akan diberikan lagi somasi yang ketiga.

3. Upaya Penyelamatan Kredit (*Restrukturisasi*)

Apabila debitur telah disomasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka sebagai tahap selanjutnya untuk penyelesaian *wanprestasi* debitur, Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal akan mencoba melakukan upaya penyelamatan kredit.

Penyelamatan kredit adalah satu langkah penyelesaian kredit macet yang diakibatkan oleh *wanprestasi* debitur melalui perundingan kembali antara bank dengan debitur dengan memperingatkan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melakukan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit dapat dilakukan apabila debitur kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit dan usaha debitur masih mempunyai itikad yang baik.

Upaya penyelamatan kredit (*restrukturisasi*), menurut Bapak Yunanto Dwi Harry Laksono, selaku *Account Officer* NPL Bank BRI Kantor Cabang Tegal, saat ini menjadi alternatif untuk para pelaku usaha yang terdampak *covid-19*, karena dengan *restrukturisasi* kredit para pelaku usaha diberikan sedikit kelonggaran dengan memperpanjang waktu kredit atau dengan keringanan suku bunga dengan batas waktu tertentu.

4. Eksekusi hak tanggungan Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, upaya penyelesaian *wanprestasi* debitur melalui eksekusi hak tanggungan terpaksa dilakukan karena penyelesaian kredit melalui penagihan, somasi dan upaya penyelamatan kredit (*restrukturisasi*) tidak berhasil dilakukan.

Eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dengan melakukan prosedur pendaftaran pada Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL), dengan melampirkan Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan surat permohonan lelang atas kekuasaan pemegang hak tanggungan (bank) untuk pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL).

Demi tercapainya suatu keadilan, maka penulis dalam menganalisis penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dengan menggunakan teori keadilan. Teori keadilan di sini bahwa pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi bank tetap berusaha melakukan pendekatan

persuasif terhadap debitur. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi.

Keadilan bagi debitur yaitu untuk mendapat kebijakan-kebijakan dari bank terutama bagi debitur yang usahanya sedang merasa *overmacht* sesuatu yang terjadi di luar kendali debitur. Kebijakan tersebut harus dapat dinilai dengan keadilan bagi para pihak untuk memperoleh keseimbangan kepentingan antara bank dan debitur. Apabila asas keseimbangan yang dimaksud tersebut tidak terpenuhi, maka menurut teori keadilan, perjanjian kredit tersebut menjadi tidak seimbang atau berat sebelah, sehingga dapat melanggar asas keseimbangan.

Asas keseimbangan merupakan bagian terpenting dalam menciptakan keadilan dalam suatu perjanjian. Daya kerja asas keseimbangan yang optimal akan menyeimbangkan kepentingan pihak-pihak, memberikan hukum yang ideal bagi para pihak dan memberikan keadilan dalam perjanjian kredit bank. Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah proses terjadinya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak seimbang.⁹⁴

Asas keseimbangan menurut Herlien Budiono merujuk pada alasan pembenaran bagi keberadaan perjanjian dan cukup sebagai alasan menggugat keabsahan perjanjian dan sekaligus menjadi syarat bagi landasan kekuatan berlakunya perjanjian.⁹⁵ Asas keseimbangan merupakan prinsip yang tidak bernama, kesusilaan yang baik (*de goede zeden*) dan kontruksi itikad baik

⁹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 319.

⁹⁵ *Ibid*, hlm. 322.

(*goede trouw constructie*), kewajaran dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*).

Asas keseimbangan juga sangat diperlukan dalam proses perjanjian kredit dan pelaksanaan upaya hukum yang akan diambil dan dijalankan oleh pihak kreditur dalam hal ini bank kepada pihak debitur dalam hal ini nasabah yang telah melakukan *wanprestasi*. Upaya hukum yang dilakukan oleh bank dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui 2 (dua) cara yaitu:

1. Jalur Litigasi

Penyelesaian secara litigasi adalah penyelesaian dengan melalui jalur hukum yaitu pengadilan dan mekanisme secara hukum.

2. Jalur Non Litigasi

Penyelesaian kredit melalui jalur non litigasi adalah salah satu upaya penyelamatan kredit melalui jalur non hukum dimana dilakukan upaya-upaya penyelamatan diantaranya adalah dengan dilakukannya restrukturisasi kredit.

Dasar hukum restrukturisasi kredit adalah Surat Direksi Bank Indonesia nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998. Upaya restrukturisasi yang dilakukan agar dapat menyelesaikan kewajiban nasabah adalah:

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit dengan melakukan perubahan yang dikenakan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), adalah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*), adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh kredit debitur menjadi *equity* perusahaan.

Dua cara yang ditempuh oleh pihak bank tersebut adalah suatu bentuk dari penyelesaian kredit bermasalah yang timbul akibat adanya pelanggaran kewajiban debitur dan tidak terpenuhinya hak kreditur dalam perjanjian. Pada praktek di lapangan, pihak bank lebih menerapkan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara damai atau non litigasi sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah yang diakibatkan dari *wanprestasi* nasabah. Upaya-upaya damai atau non hukum yang dilakukan oleh bank adalah:

1. Mantri beserta kepala unit melakukan kunjungan kepada nasabah yang melakukan *wanprestasi* dengan melihat kondisi usaha nasabah.
2. Memberikan peringatan kepada nasabah yang melakukan *wanprestasi*.
3. Melakukan pemanggilan kepada nasabah yang melakukan *wanprestasi* sebagai upaya bank mendengarkan alasan nasabah yang melakukan *wanprestasi* dan mencari solusi terhadap permasalahan kredit nasabah.

4. Bila nasabah masih memiliki keinginan membayar dan meminta keringanan dalam pembayaran maka dengan melihat kondisi kemampuan dan kelayakan bank akan melakukan restrukturisasi kredit nasabah.
5. Apabila semua tahap telah terlaksana, akan tetapi nasabah masih melakukan *wanprestasi* maka pihak bank melakukan upaya eksekusi terhadap jaminan yang menjadi agunan di bank.

Upaya yang dilakukan oleh Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal lebih kepada jalur musyawarah dan penekanan terhadap nasabah dengan mendesak nasabah untuk membayar kewajibannya. Selain melakukan tindakan berupa penekanan terhadap debitur, pihak bank yaitu mantri juga melakukan kunjungan kepada pihak debitur untuk mengetahui penyebab terjadinya *wanprestasi* selanjutnya memberikan surat panggilan kepada debitur untuk mencari jalan penyelesaian bersama sehubungan dengan tunggakan atau *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitur.

Tindakan pemanggilan dan musyawarah dilakukan selama nasabah masih bersifat aktif dan memiliki keinginan membayar. Apabila nasabah sudah tidak dapat diajak bermusyawarah dan tidak bisa ditekan dan didesak, maka bank melakukan upaya mencari pembeli yang ingin membeli agunan nasabah.⁹⁶

Eksekusi yang dilakukan oleh pihak bank sebagaimana telah ditentukan menurut Pasal 1238 KUHPdata bahwa eksekusi dilakukan apabila debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau

⁹⁶ I Made Suri Pandhu Purushottama, "Iktikad Baik Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Bank Perkreditan Rakyat ABC", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4 No. 1, Juni 2021.

berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.⁹⁷ Pelaksanaan eksekusi sebagaimana disebutkan pada pasal di atas merupakan suatu bentuk dari *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitur atas suatu hal yang telah diperjanjikan. Eksekusi yang dilakukan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1238.

Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dalam menghadapi nasabah yang melakukan *wanprestasi* lebih banyak melakukan upaya pendekatan dan asas musyawarah serta lebih mengedepankan itikad baik nasabah dibandingkan melaksanakan eksekusi dan tindakan lainnya yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Hal ini dilakukan oleh pihak bank dengan alasan bahwa pendekatan secara kekeluargaan lebih optimal dalam penyelesaian kredit dibanding dengan upaya eksekusi langsung yang dilakukan oleh pihak bank.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, upaya hukum yang dilakukan oleh bank terhadap nasabah yang melakukan *wanprestasi* perjanjian pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal telah sesuai dengan mekanisme dan telah sesuai dengan asas keseimbangan, dimana upaya hukum yang dilakukan dalam hal ini berupa eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak bank sesuai isi perjanjian dengan mekanisme yang telah disepakati dan dibuat dengan mengedepankan asas keseimbangan, keadilan, dan asas kemanfaatan.

Pada praktek di lapangan, eksekusi yang dilakukan oleh pihak Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal telah menggambarkan asas keseimbangan

⁹⁷ Azis Budiarto, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Karawang", *Jurnal Constitutum*, Vol. 13 No. 1, Oktober 2013.

yang bersumber dari Pancasila yang mengedepankan musyawarah mufakat dan kekeluargaan yang mencerminkan suatu bentuk dari perlakuan yang adil untuk masing-masing pihak. Asas keseimbangan juga termuat dalam Pancasila mencantumkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, dimana makna keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia ini adalah memberikan keadilan bagi seluruh masyarakat tanpa membeda-bedakan posisi masing-masing pihak dan bertujuan untuk menciptakan kemakmuran.

Pelaksanaan eksekusi pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal juga menggambarkan keadilan sebagai *fairness*. Asas hak serta asas manfaat adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan dalam konsep keadilan sebagai *fairnes* menurut Aristoteles, dimana adanya solusi dan upaya lain selain yang diperjanjikan dan lebih mengedepankan rasa keadilan yang sesungguhnya.

Pelaksanaan eksekusi jaminan jika dilihat menurut teori keadilan menurut Rawl memprioritaskan kebebasan sebesar-besarnya serta aspek kesamaan menurut Rawls harus dipahami sebagai kesetaraan kedudukan dan hak, bukan dalam arti kesamaan hasil yang dapat diperoleh semua orang. Kebebasan yang sebesar-besarnya ini yang diterapkan oleh Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, dimana pihak bank memberikan kebebasan kepada nasabah yang masih memiliki itikad baik untuk mencari solusi atas permasalahannya dan menjual jaminannya sendiri.

Berdasarkan hal tersebut keadilan dalam praktek eksekusi di lapangan sebagai bentuk upaya hukum yang dilakukan Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal terhadap nasabah yang melakukan *wanprestasi* telah memadukan

konsep kesamaan hak dalam pertukaran prestasi sebagaimana yang diungkapkan oleh Rawl dimana teori keadilan yang mengedepankan kesetaraan, dimana Rawl menghendaki setiap orang mempunyai kedudukan yang sama, serta memperoleh perlakuan yang sama pula di hadapan hukum. Prinsip-prinsip keadilan adalah jaminan perlindungan terhadap kebebasan yang setara.⁹⁸

Pelaksanaan upaya hukum berupa eksekusi pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal tidak menerapkan isi dari perjanjian kredit yang terkesan tidak seimbang. Banyak proses yang harus dilalui dan dengan pertimbangan-pertimbangan yang matang. Selain itu pelaksanaan eksekusi pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal lebih mengedepankan asas keseimbangan kedudukan kedua belah pihak dimana penerapan asas keseimbangan tersebut menimbulkan keadilan dan solusi yang menguntungkan bagi pihak-pihak di dalamnya. Akan terpenuhinya hak serta kewajiban sebagaimana mestinya.

Hal ini yang tergambar dari hasil penelitian yang dilakukan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal, dimana dalam praktek pelaksanaan eksekusi jaminan lebih mengedepankan musyawarah mufakat dan asas kekeluargaan serta memberikan kebebasan bagi debitur untuk menjual jaminannya. Eksekusi yang dilakukan di lapangan mengesampingkan isi dari perjanjian yang memuat tata cara pelaksanaan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi di lapangan tidak mencerminkan asas keseimbangan dan keadilan bagi kedua belah pihak.

⁹⁸ Jhon Rawls, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011.

Selain menganalisis penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal dengan menggunakan teori keadilan, penulis juga menganalisis dari sisi kepastian hukumnya. Kepastian hukum dalam penyelesaian *wanprestasi* dengan jaminan hak tanggungan tersebut dibagi menjadi dua yaitu kepastian hukum dalam penyelesaian *wanprestasi* di luar pengadilan dan kepastian hukum dalam penyelesaian *wanprestasi* melalui pengadilan.

1. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian *Wanprestasi* di Luar Pengadilan

Pada prinsipnya kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah telah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria,

Pada prinsipnya kepastian hukum telah diatur bahwa jaminan atas tanah adalah menyangkut hak tanggungan atas tanah. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Menurut Sutan Remi Sjahdeini, hal ini berarti bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketenluan-ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini perlu dilakukan mengingat bahwa kasus-kasus di bidang pertanahan yang sampai saat ini masih muncul, mengindikasikan bahwa masih terdapat pertimbangan dalam penatalaksanaan administrasi pertanahan baik yang dilakukan secara sengaja maupun tidak.

Kepastian hukum telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria berpedoman pada prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila negara menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air, dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah negara sebagai badan penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata negara dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Kepastian hukum ini sangat penting agar masyarakat pemilik sertifikat tanah tidak jadi korban tindakan sepihak dari bank. Di dalam persoalan tanah di masyarakat, tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah yang mereka miliki. Dari tahun ke tahun jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat.

Sertifikat tanah merupakan jaminan kebendaan. Akan menjadi masalah kalau jatuh tempo pembayaran tidak dilunasi sesuai dengan jatuh temponya kredit tersebut atau jangka waktu pembayaran kredit yang diperjanjikan. Pada dasarnya, kreditur pemegang jaminan kebendaan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang debitur jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan *wanprestasi*.

Pemberian hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dapat kita lihat dalam KUHPerdara serta beberapa peraturan perundang-undangan. Kreditur sebagai penerima benda gadai berhak untuk menjual barang gadai, setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukannya peringatan untuk pemenuhan peqanjian dalam hal tidak ada ketentuan jangka waktu yang pasti.

Jaminan dieksekusi tidak hanya bergantung pada apakah jangka waktu pembayaran kredit telah lewat atau tidak, akan tetapi apabila debitur melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, maka itu juga merupakan suatu bentuk *wanprestasi* dan dapat membuat kreditur berhak untuk melaksanakan haknya mengeksekusi barang jaminan tersebut. Namun, biasanya sebelum membawa perkara kredit yang bermasalah ke jalur hukum, dilakukan upaya-upaya penyelesaian secara administrasi terlebih dahulu.

Kredit bermasalah dapat dilakukan penyelesaian secara administrasi perkreditan dan terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum (penyelesaian melalui jalur hukum).

Penyelesaian secara administrasi perkreditan antara lain sebagai berikut:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*).
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*).
- c. Penataan kembali (*restructuring*).

Sedangkan penyelesaian melalui jalur hukum antara lain melalui panitia urusan piutang negara, melalui badan peradilan dan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa.

Memang barang jaminan dapat dilelang sebelum lewat jangka waktu pembayaran kredit dalam hal debitur melakukan tindakan *wanprestasi* lainnya. Meski demikian, ada baiknya ditempuh upaya-upaya secara administrasi terlebih dahulu untuk menyelesaikan kredit yang bermasalah sebelum melakukan gugatan ke pengadilan dan mengeksekusi barang jaminan.

2. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian *Wanprestasi* Melalui Pengadilan

Kepastian hukum dalam suatu penyelesaian kredit macet akibat *wanprestasi* sangat penting agar pemilik sertifikat sebagai hak tanggungan tidak dirugikan oleh bank mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Apalagi bila sengketa kredit macet

sampai ke pengadilan karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Hal ini didasarkan pada suatu pertimbangan bahwa keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Pelaksanaan putusan pengadilan serta penyelesaian kasus sertifikat tanah kredit macet akan memperoleh kekuatan hukum tetap terkait kedudukan kreditur dan debitur, dan akan dilaksanakan eksekusi dapat berupa pelaksanaan dari seluruh amar putusan, pelaksanaan sebagian amar putusan dan/atau hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Apabila terjadi sengketa sampai ke pengadilan, pemilik sertifikat akan menggunakan sertifikat untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu berfungsi untuk menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya sertifikat tersebut dapat digunakan sebagai jaminan, untuk memperoleh kredit di bank dan untuk membiayai operasional usaha). Sebab yang namanya sertifikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-Undang Pokok Agraria.⁹⁹

⁹⁹ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju, 2008, hlm. 204.

Dikeluarkannya sertifikat oleh kantor BPN, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan dan pemilik sertifikat merupakan pemilik yang sah. Hanya saja dalam praktek, penerbitan sertifikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik sertifikatnya saja yang dimiliki, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertifikatnya, tetapi tidak melindungi subjek dan objeknya.

Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertifikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat tidak berhak atas tanah yang sedang disengketakan. Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lainnya.

Di dalam praktiknya dalam masyarakat masih sering terjadi berbagai masalah yang berkaitan dengan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan. Sebagai contoh masalah yang berkaitan dengan sertifikat tersebut adalah masih sering terjadinya sertifikat ganda, Masih kerap terjadinya tumpang tindih pada sertifikat tanah, menyebabkan semua pihak harus waspada apabila akan melakukan transaksi jual beli tanah. Di mana tanah tersebut, sebaiknya dilakukan pengecekan terlebih dahulu pada kantor BPN, tanahnya bermasalah atau tidak sebelum dilakukannya transaksi, jadi tidak bisa

dilakukan hanya berdasarkan adanya sertifikat yang dipegang oleh seseorang.

Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan. Di sisi lain, terjadinya sertifikat-sertifikat ganda mengakibatkan cacat hukum seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah harus mempunyai kepastian hukum ketika terjadi sengketa termasuk sengketa kredit macet. Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah.

Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan/atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain persertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek adjukasi relatif berhasil mencapai tujuannya.

Berkaitan dengan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda

bukti hak akan diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register.¹⁰⁰ Adanya sertifikat tersebut, akan menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, disamping itu juga untuk menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, sehingga pemiliknya akan dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon penjual, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan peitanahan sehingga dapat memberikan manfaat yang maksimal terhadap pelayanan peitanahan kepada masyarakat.

Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan sertifikat untuk pelunasan kredit sangat penting. Kendala yang sering terjadi diantaranya, dalam penyelesaian masalah yaitu masing-masing pihak yang bersengketa tetap kukuh dan mempertahankan pendapatnya masing-masing serta mempertahankan bukti-bukti kepemilikan atas tanah tersebut yaitu sertifikatnya. Untuk membuktikan sahnyanya kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor pertanahan berada dalam posisi tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertifikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini hakim yang akan

¹⁰⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.78.

memutuskannya berdasarkan proses peradilan sesuai aturan hukum yang berlaku.

Cara penyelesaian atau bentuk pilihan hukum penyelesaian sengketa atas sengketa pertanahan tersebut dapat dilakukan melalui jalur peradilan, baik di peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Kepastian hukum putusan pengadilan dalam penyelesaian sengketa sertifikat terkait kredit macet yang berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan walaupun ada upaya non litigasi melalui mediasi.

D. Contoh Pembuatan Akta Perjanjian Kredit

Akta perjanjian kredit merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, yang mengatur syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak, yang mengikat para pihak dan berlaku pula sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Berikut adalah contoh akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris:

AKTA PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 99

- Pada hari ini, Kamis, tanggal duapuluh sembilan Juli duaribu duapuluh ----
satu (29-07-2021). -----

Pukul : 09.30 W.I.B (sembilan lewat tigapuluh menit -----
Waktu Indonesia Barat). -----

- Hadir dihadapan saya, **OCTANTINA WIDIYASTUTI, Sarjana Hukum,-
Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tegal**, dengan dihadiri oleh -----
saksi-saksi yang saya Notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir -----

akta ini. -----

- I. Tuan **ZAINUDIN ALI**, lahir di Tegal, pada tanggal empat -----
 Nopember seribu sembilanratus enampuluh sembilan (04-11-1969), -----
 Warga Negara Indonesia, Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas -----
 PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang ---
 Tegal, bertempat tinggal di Jalan Pala Raya nomor : 128, -----
 Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Mejasem Barat, -----
 Kecamatan Pusakajaya, Kabupaten Subang, pemegang Kartu Tanda -----
 Penduduk nomor : 3328150411690001. -----
 - Untuk sementara waktu berada di Kota Tegal. -----
 - Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya ---
 tersebut di atas sah mewakili Direksi berdasarkan Akta Kuasa -----
 tertanggal duapuluh Juni duaribu tujuhbelas (20-06-2017) -----
 nomor : 16 yang dibuat dihadapan ARDIYANSYAH, Sarjana -----
 Hukum, Notaris di Jakarta, oleh karena itu berdasarkan -----
 Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam akta nomor : 8 -----
 tertanggal sembilanbelas Desemberduaribu delapanbelas -----
 (19-12-2018) yang dibuat dihadapan ARDIYANSYAH, Sarjana ----
 Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan -----
 Perubahan dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran -----
 Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik -----
 Indonesia tertanggal duapuluh Desember duaribu delapanbelas -----
 (20-12-2018) yang masing-masing dimuat dalam nomor : -----

AHU-00161089.AH.01.02.Tahun 2018 dan nomor : -----

AHU-AH.01.03-0110117, bertindak untuk dan atas nama : -----

Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA -----

(PERSERO) Tbk, Berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman ---

Nomor : 44-46 Jakarta Pusat. -----

- **Untuk selanjutnya disebut : -----**

----- **“BANK”** -----

II. 1. Tuan **MAHENDRA**, lahir di Tegal, pada tanggal duapuluh -----

sembilan September seribu sembilanratus sembilanpuluh -----

empat (29-09-1994), Warga Negara Indonesia, Pedagang, -----

pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3328167809940005. ----

2. Nyonya **RENATA**, lahir di Tegal, pada tanggal sembilanbelas -----

Desember seribu sembilanratus tujuh puluh (19-12-1970), -----

Warga Negara Indonesia, Pedagang, pemegang Kartu Tanda -----

Penduduk nomor : 3376131912700008. -----

- Menurut keterangan mereka, keduanya adalah suami isteri yang ----

bertempat tinggal di Jalan Mujaher, Rukun Tetangga 007, -----

Rukun Warga 006, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, ---

Kota Tegal. -----

- **Untuk selanjutnya disebut : -----**

----- **“DEBITUR”** -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

Para penghadap untuk diri sendiri dan menjalani jabatannya sebagaimana ----

tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan : -----

- Bahwa BANK memutuskan untuk memberikan kredit DEBITUR -----

berdasarkan : -----

- **Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) tertanggal ---**

sembilanbelas Juni duaribu duapuluh satu (19-06-2021) -----

nomor : B.476/KC-VIII/ADK/06/2021; -----

BANK dan DEBITUR dengan ini telah bersepakat untuk membuat -----

Perjanjian Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai -----

berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

BANK dengan ini menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit -----

kepada DEBITUR berupa : -----

- **Kredit Modal Kerja (KMK), dengan Bentuk Kredit Persekot -----**

Anuitas Maksimum CO. Tetap, sebesar Rp. 125.000.000,-- -----

(Seratus Duapuluh Lima Juta Rupiah), untuk jangka waktu -----

48 (empatpuluh delapan) bulan, terhitung mulai tanggal duapuluh ---

sembilan Juli duaribu duapuluh satu (29-07-2021), sampai dengan ---

tanggal duapuluh sembilan Juli duaribu duapuluh lima -----

(29-07-2025). -----

Dengan Jadwal Angsuran Pokok dan Bunga : -----

- **48 (empatpuluh delapan) kali angsuran pokok dan bunga, -----**

sebesar Rp. 2.935.700,-- (Dua Juta Sembilanratus Tigapuluh ----

Lima Ribu Tujuhratus Rupiah) per bulan; -----

----- **Pasal 2** -----

Selama waktu perjanjian ini berlaku dan dengan mengingat pembatasan -----
jumlah tersebut dalam Pasal 1 di atas, DEBITUR dapat mengambil uang -----
atas kekuatan perjanjian kredit ini dengan menggunakan cheque, giro bilyet --
atau suatu tanda penerimaan uang lainnya, yang masing-masing harus -----
dibuat menurut cara-cara dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan BANK, ---
tetapi dengan ketentuan bahwa jumlah-jumlah tersebut tidak melampaui -----
maksimum kredit yang diizinkan oleh BANK. -----

----- **Pasal 3** -----

DEBITUR wajib membayar pembayaran kembali atas fasilitas kredit dalam --
Pasal 1 di atas, dengan cara mengasur setiap tanggal **29 (duapuluh sembilan)**
pada tiap-tiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu -
48 (empatpuluh delapan) bulan sejak tanggal realisasi Fasilitas Kredit, ----
dan untuk pertama kalinya pada tanggal **duapuluh sembilan Agustus** -----
duaribu duapuluh satu (29-08-2021). -----

----- **Pasal 4** -----

1. DEBITUR berhak membuka kasnya untuk menyerahkan uang kepada ---
BANK sebagai pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diterima ---
oleh DEBITUR berdasarkan Pasal 3 tersebut di atas, untuk mengangsur -
maupun untuk membayar bunga yang telah harus dibayarnya. -----
2. BANK akan mendebet pembayaran angsuran kredit DEBITUR melalui --
rekening DEBITUR pada setiap bulannya dan akan dimasukkan -----
ke dalam suatu rekening courant, dari rekening courant tersebut -----

DEBITUR dapat menerima turunan atau kutipan. -----

3. Jika DEBITUR dalam waktu 15 (limabelas) hari setelah menerima ----- rekening courant tersebut tidak mengajukan keberatannya tentang ----- rekening courant itu secara tertulis, maka rekening courant tersebut ----- dianggap telah disetujui oleh DEBITUR dan DEBITUR tidak ----- diperbolehkan menyangkal sesuatu pos dalam rekening courant itu ----- setelah waktu tersebut lewat. -----

----- **Pasal 5** -----

1. DEBITUR harus membayar **Bunga** kepada BANK sebesar **6 % (enam -- persen) per tahun, Reviewable setiap saat sesuai dengan ----- ketentuan suku bunga yang berlaku di BANK. -----**
2. Terhadap perubahan suku bunga kredit tersebut BANK cukup ----- memberitahukan secara tertulis dan pemberitahuan tersebut mengikat ----- DEBITUR. -----
3. Apabila terjadi **tunggakan atau keterlambatan pembayaran/penurunan ---- maksimum kredit, baik tunggakan pokok maupun tunggakan bunga, ----** maka DEBITUR akan dikenakan denda bunga (penalty rate) sebesar ----- **50 % (limapuluh persen) dari suku bunga yang berlaku, atas ----- tunggakan pokok dan atau bunga. -----**
4. Apabila setelah perjanjian kredit ini berakhir DEBITUR belum ----- melunasi seluruh hutangnya, maka ketentuan tentang suku bunga ----- dan denda bunga yang telah ditentukan dalam akta ini tetap berlaku, ----- demikian pula segala -persyaratan lainnya. -----

----- **Pasal 6** -----

DEBITUR harus membayar kepada BANK biaya-biaya sebagai berikut : -----

- **Provisi sebesar 0,25 % (nol koma duapuluh lima persen) dari -----
plafond kredit;** -----
- **Biaya Administrasi sebesar Rp. 150.000,-- (Seratus Limapuluh -----
Ribu Rupiah);** -----

Yang harus dibayar pada saat penandatanganan akta ini. -----

----- **Pasal 7** -----

Tujuan Penggunaan Kredit : -----

- **Kredit Modal Kerja (KMK) untuk menambah modal usaha.** -----

Kredit yang diberikan benar-benar digunakan sesuai dengan tujuan yang -----
telah ditetapkan, dan tidak boleh digunakan untuk tujuan lainnya. -----

----- **Pasal 8** -----

1. Masing-masing pihak setiap waktu berhak mengakhiri perjanjian -----
kredit ini, asal saja memberitahukan kehendaknya tersebut -----
sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelumnya dengan surat tercatat -----
kepada pihak lainnya, dalam waktu mana semua jumlah uang yang -----
dihutang oleh DEBITUR harus telah dilunasi seluruhnya. -----
2. Menyimpang dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1 di atas, BANK -----
berhak segera mengakhiri perjanjian kredit ini, bilamana : -----
 - a. DEBITUR menurut pertimbangan BANK tidak atau tidak cukup ---
memenuhi salah satu atau lebih syarat-syarat perjanjian ini. -----
 - b. DEBITUR atau salah satu dari mereka meninggal dunia. -----

- c. DEBITUR atau salah satu dari mereka dinyatakan pailit, memohon -
penundaan pembayaran (sureance van betaling) ditaruh di bawah ----
pengampuan atau karena apapun juga tidak berhak dan berkuasa lagi
mengurus dan menguasai kekuasaannya. -----
- d. Kekayaan DEBITUR atau salah satu dari mereka seluruhnya atau ---
sebagiannya disita oleh pihak lain. -----
- e. Persil yang akan disebutkan di bawah ini dijual atau dengan cara lain
dilepaskan atau dijaminkan pula oleh DEBITUR kepada -----
pihak lain. -----
- f. Kekayaan DEBITUR atau salah satu dari mereka menjadi -----
berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan -
yang cukup bagi hutangnya kepada BANK. -----

Dalam hal pengakhiran tersebut BANK tidak berkewajiban lagi untuk ---
memberikan fasilitas kredit kepada DEBITUR dan semua jumlah uang --
yang dihutang oleh DEBITUR harus telah dilunasi seluruhnya. -----

Pasal 9

1. Segala hutang yang dibuat oleh yang mendapat kredit atau salah satu ----
dari mereka berdasarkan perjanjian kredit ini atau karena apapun juga ---
kepada BANK harus dipikul dan dibayar oleh yang mendapat kredit -----
secara saling tanggung menanggung (*hoofdelijk*). -----
2. DEBITUR berkewajiban untuk menyetorkan segala macam kewajiban ---
sehingga BANK berhak menuntut masing-masing dari yang mendapat ---
kredit untuk membayar hutang itu seluruhnya. -----

3. Perjanjian ini bersama–sama dengan yang berhubungan dengannya -----
 dan segala akibatnya dikuasai oleh syarat-syarat dan -----
 perjanjian-perjanjian dari BANK mengenai pemberian kredit yang -----
 telah ada dan yang akan ada, demikian dengan ketentuan bahwa -----
 mengenai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang akan ada tersebut -
 BANK harus memberitahukannya kepada DEBITUR. -----

----- **Pasal 10** -----

1. DEBITUR dilarang untuk mengadakan investasi/penyertaan -----
 membagi-bagi keuntungan pada perusahaan lain tanpa izin BANK, -----
 begitu pula segala macam perubahan status perusahaan, management, ---
 maupun komposisi/perimbangan permodalan harus dengan izin dari ----
 BANK. -----
2. DEBITUR dengan tegas menyatakan berjanji memberikan setiap -----
 keterangan-keterangan yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya dan --
 tunduk kepada petunjuk-petunjuk yang ditetapkan atau yang kemudian --
 ditetapkan oleh BANK terutama yang mengenai kebijaksanaan -----
 pemberian kredit pada umumnya dan tentang sewa modal pada -----
 khususnya, demikian dengan tidak mengurangi hak BANK untuk -----
 meminta keterangan-keterangan yang dianggap perlu dan penting -----
 kepada pihak ketiga atau lainnya. -----

----- **Pasal 11** -----

1. Untuk menjamin lebih jauh pembayaran kembali sebagaimana -----
 mestinya segala sesuatu yang atas kekuatan akta ini dan/atau -----

karena/berdasarkan apapun juga yang harus dibayar oleh DEBITUR ----
 kepada BANK, baik karena pokok hutang, bunga-bunga, biaya-biaya, ----
 serta beban-beban lainnya, maka DEBITUR dengan ini memberikan ----
 jamina/agunan berupa : -----

- Sebidang tanah dan/atau bangunan sebagaimana diuraikan dalam ----
Sertipikat Hak Milik nomor : 01240/Kelurahan Tegalsari, yang -
 terletak di : -----

Propinsi ----- : Jawa Tengah; -----

K o t a ----- : Tegal; -----

Kecamatan ----- : Tegal Barat; -----

Kelurahan ----- : Tegalsari; -----

seluas 90 m² (sembilanpuluh meter persegi), sebagaimana -----
 diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tigapuluh satu Juli duaribu ---
 duabelas (31-07-2012) nomor : 00234/Tegalsari/2012, dengan -----

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.35.12.18.01252, -----
 demikian berdasarkan Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala -----

Kantor Pertanahan Kota Tegal, tertanggal tiga Agustus duaribu -----
 duabelas (03-08-2012), terdaftar atas nama : -----

1. MAHENDRA. -----

2. RENATA. -----

- **Diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar -**
Rp. 125.000.000,-- (Seratus Duapuluh Lima Juta Rupiah); -----
- Jaminan/agunan tersebut di atas, **diasuransikan kebakaran -----**

**dengan nilai sebesar Rp. 105.000.000,-- (Seratus Lima Juta -----
Rupiah); -----**

- Demikian satu dan yang lainnya berikut segala sesuatu yang -----
tumbuh dan tertanam di atas tanah (-tanah) tersebut dan yang -----
karena sifatnya, guna dan tujuannya atau menurut penetapan -----
Undang-Undang dianggap sebagai harta tetap tidak ada yang -----
dikecualikan. -----

2. Satu dan lain menurut keterangan DEBITUR jaminan tersebut tidak -----
terikat dengan beban-beban apapun juga, kecuali pada Perseroan -----
Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk dan -----
bebas dari sitaan. -----
3. DEBITUR tidak diperkenankan menyewakan dan/atau mengontrakkan --
agunan kredit tersebut di atas kepada pihak lain tanpa persetujuan -----
tertulis dari BANK; -----

Pasal 12

1. BANK berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik --
oleh BANK untuk : -----
 - a. Menjual atau mengalihkan dengan cara lain sebagian atau -----
seluruhnya pinjaman maupun hak BANK berdasarkan Perjanjian ----
Kredit serta Dokumen Agunan kepada Pihak Ketiga yang ditunjuk --
oleh BANK sendiri; dan/atau -----
 - b. Mengalihkan piutang/hak tagih BANK (cessie) yang timbul -----
dari Perjanjian Kredit (termasuk perjanjian pengikatan -----

beserta Dokumen bukti pengikatan dan kepemilikan Agunan -----
 kepada Pihak Ketiga yang ditunjuk oleh BANK. -----

2. DEBITUR dengan ini menegaskan bahwa : -----
- a. Dengan menandatangani Perjanjian Kredit, DEBITUR menyetujui --
 penjualan/pengalihan dan penyerahan sebagian atau seluruh -----
 pinjaman maupun hak BANK tersebut yang dilakukan dengan
 ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BANK; dan ----
 - b. DEBITUR mengakui Pihak Ketiga yang membeli/mengambil alih ---
 dan menerima sebagian atau seluruh hak-hak BANK berdasarkan ---
 Perjanjian Kredit serta Dokumen Agunan sejak DEBITUR -----
 menerima surat Pemberitahuan dari BANK tentang -----
 penjualan/pengalihan dan penyerahan tersebut disertai nama -----
 BANK baru yang bersangkutan. -----
 - c. DEBITUR setuju bahwa pengakuan dan persetujuan DEBITUR ----
 untuk terikat pada penjualan/pengalihan dan penyerahan hak-hak ----
 tersebut memerlukan persyaratan pemberitahuan resmi maupun ----
 persetujuan DEBITUR sebagaimana dimaksud pasal 613 Kitab -----
 Undang-Undang Hukum Perdata. -----
 Dengan demikian DEBITUR tetap mengakui dan menyetujui Pihak -
 Ketiga yang diberitahukan oleh BANK sebagai BANK baru, -----
 sesuai ketentuan butir 2.b pasal ini. -----
 DEBITUR berjanji bahwa DEBITUR tidak akan mengubah -----
 dan/atau menarik kembali penegasan ini. -----

3. BANK berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik – oleh BANK untuk menjual dan/atau mengalihkan sebagian atau seluruh hak tagih BANK, baik pokok maupun bunga, berdasarkan Perjanjian Kredit kepada Pihak Ketiga yang ditunjuk sendiri oleh BANK dalam rangka sekuritisasi serta dengan cara dan syarat yang dianggap baik oleh BANK, tanpa adanya kewajiban bagi BANK untuk memberitahukan hal tersebut kepada DEBITUR. -----

4. Peminjam (DEBITUR) dengan Perjanjian Kredit ini memberikan kuasa (persetujuan) kepada PEMBERI KREDIT (BANK) : -----

- Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak dapat berakhir karena sebab apapun termasuk sebagaimana ditentukan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. - Kuasa dimaksud telah diberikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini, sehingga tidak diperlukan kuasa tersendiri. -----

----- Pasal 13 -----

1. Apabila setelah perjanjian kredit ini berakhir DEBITUR menunggak atau kredit dihentikan secara sepihak oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk, maka bunga dan denda bunga yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit ini tetap berlaku, demikian pula persyaratan lainnya. -----

2. Apabila BANK memandang perlu, maka dengan ini DEBITUR memberi kuasa kepada BANK untuk memperjumpakan utang DEBITUR yang timbul karena perjanjian ini maupun karena -----

perjanjian-perjanjian lain dengan BANK dengan piutang-piutang -----
 DEBITUR yang ada pada BANK berupa, tetapi tidak terbatas pada -----
 tabungan-tabungan dan/atau simpanan-simpanan dana atau rekening ----
 lain milik DEBITUR yang ada pada BANK. -----

3. **DEBITUR tidak diperkenankan mengajukan Pailit pada -----
 Pengadilan Negeri/Niaga. -----**

4. *Event of Default* dapat terjadi pula jika DEBITUR gagal memenuhi -----
 kewajibannya kepada BANK termasuk fasilitas kepada BANK lain -----
 (bila ada) yaitu bilamana salah satu fasilitas kredit atas nama DEBITUR -
 terjadi default, maka seluruh fasilitas kredit yang ada diikutkan menjadi -
 kredit bermasalah (*cross of default*). -----

5. - DEBITUR dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk -----
 sewaktu-waktu atau apabila BANK menganggap perlu, terutama ----
 jika DEBITUR *wanprestasi*, *wanprestasi* mana tidak perlu -----
 dibuktikan lagi melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah ----
 satu ketentuan dalam perjanjian ini dan/atau menurut BANK, kredit -
 yang diberikan dinyatakan macet, untuk membuat dan -----
 menandatangani pengakuan hutang secara notariil atas nama -----
 DEBITUR yang bertitel eksekutorial dengan memuat besarnya -----
 hutang DEBITUR secara pasti , sebagaimana jumlah yang nampak –
 dalam rekening pinjaman DEBITUR. -----

- Disamping kuasa-kuasa yang ada dalam perjanjian ini telah -----
 diberikan oleh DEBITUR kepada BANK, maka untuk keperluan ----

pelaksanaan perjanjian dengan ini DEBITUR memberi kuasa -----
 kepada BANK untuk melaksanakan pendebitan atas rekening -----
 DEBITUR maupun rekening pemberi jaminan, baik berupa giro, ----
 deposito, maupun simpanan, dan atau tabungan lainnya yang ada ----
 pada BANK. -----
 - Semua kuasa yang termakub dalam akta ini merupakan bagian -----
 yang terpenting dari dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini ---
 dan oleh karena itu maka kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik ----
 kembali dan atau dibatalkan dengan cara apapun juga atau karena ---
 sebab-sebab hapusnya kuasa yang termaktub dalam Pasal 1813 -----
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

----- **Pasal 14** -----

- a. DEBITUR memberi izin kepada BANK untuk memasang sticker dan ----
 atau papan pengumuman yang bertuliskan “Tanah/Bangunan” atau -----
 barang ini dalam penguasaan/pengawasan PT. BANK RAKYAT -----
 INDONESIA atau kalimat sejenisnya pada tiap-tiap agunan kredit yang -
 diserahkan DEBITUR kepada BANK apabila BANK merasa perlu -----
 untuk melakukannya. BANK tidak perlu membuktikan kepada -----
 DEBITUR atau pihak lain terhadap kapan BANK merasa perlu untuk ----
 melakukan pemasangan sticker dan atau papan pengumuman dimaksud. -
- b. DEBITUR sewaktu-waktu bersedia dan memberi izin kepada BANK ---
 atau pihak lain yang ditunjuk oleh BANK untuk masuk ke dalam -----

- tiap-tiap agunan kredit yang diberikan oleh DEBITUR kepada BANK ---
guna pelunasan kredit ini. -----
- c. DEBITUR memberi izin kepada BANK untuk melakukan -----
pemanggilan/pengumuman tentang keadaan agunan kredit yang -----
diberikan oleh DEBITUR melalui media massa apabila DEBITUR lalai -
memenuhi kewajiban membayar angsuran atau hutang pada -----
waktu-waktu yang telah ditentukan. -----
Kelalaian tersebut tidak perlu dibuktikan dengan surat juru sita atau -----
surat lainnya apapun juga, melainkan cukup dengan lewatnya waktu saja.
- d. DEBITUR menjamin BANK dari pemilik agunan kredit atas nama -----
orang lain yang digunakan oleh DEBITUR sebagai agunan pelunasan ---
kredit ini tidak akan menuntut secara hukum kepada BANK atas -----
perbuatan-perbuatan BANK sebagaimana dimaksud pada butir (a), butir -
(b), dan butir (c) pasal ini. -----
- e. DEBITUR membebaskan BANK dari segala tuntutan dan akibat hukum -
yang timbul sehubungan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang -----
dilakukan oleh BANK sebagaimana dimaksud pada butir (a), butir (b), ---
dan butir (c) pasal ini. -----
- f. Dalam rangka penyelesaian kewajiban DEBITUR/PENJAMIN, BANK --
berhak memanggil DEBITUR/PENJAMIN dan atau mengumumkan -----
nama DEBITUR/PENJAMIN bermasalah di media massa atau media ---
lain yang ditentukan oleh BANK dan atau melakukan perbuatan lain ----
yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah, pekarangan -----

dan/atau bangunan yang menjadi agunan dan memasang pengumuman ---
 pada agunan milik DEBITUR/PENJAMIN, Pengumuman mana tidak ----
 boleh diubah dan/atau dirusak oleh DEBITUR/PENJAMIN sampai -----
 dengan kewajiban DEBITUR/PENJAMIN lunas dan -----
 DEBITUR/PENJAMIN dengan ini memberikan ijin kepada BANK -----
 untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut. -----

----- **Pasal 15** -----

Semua kekuasaan yang tersebut dalam akta ini adalah kekuasaan tetap yang --
 tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat -----
 dipisahkan dari perjanjian kredit ini, yang tanpa kekuasaan tersebut tidak ----
 akan dibuat dan kekuasaan itupun diberikan dengan melepaskan segala -----
 peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur --
 segala dasar dan sebab yang mengakhiri sesuatu kekuasaan. -----

----- **Pasal 16** -----

1. Perjanjian ini bersama-sama dengan yang berhubungan dengannya dan --
 segala akibat-akibatnya dikuasai oleh (model SU) Syarat-Syarat Umum -
 Perjanjian Pinjaman Dan Kredit Perseroan Terbatas PT. BANK -----
 RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk sesuai anggaran dasar yang ---
 dimuat dalam akta tertanggal duapuluh lima Mei duaribu tujuh -----
 (25-05-2007) nomor : 75 yang dibuat dihadapan BENI SUMIWA, -----
 Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam -----
 Berita Negara Republik Indonesia tertanggal duapuluh lima September --
 duaribu delapan (25-09-2008) nomor : 88, Tambahan nomor : 19219. ----

2. Terhadap perjanjian ini dan segala akibatnya berlaku Syarat-Syarat -----
Umum Perjanjian Pinjaman Dan Kredit Perseroan Terbatas -----
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Model SU, -----
yang telah disetujui oleh dan mengikat yang mendapat kredit serta -----
merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.-
3. Syarat-syarat ini oleh Bank ditetapkan sebagai syarat dalam -----
pemberian kredit dan uang muka. -----
4. DEBITUR menerangkan bahwa mereka telah mengetahui dan -----
menyetujui syarat-syarat perjanjian itu. -----

----- **Pasal 17** -----

Biaya akta ini dan selanjutnya biaya-biaya lainnya yang bersangkutan -----
dengan perjanjian ini, harus dipikul dan dibiayai oleh DEBITUR. -----

----- **Pasal 18** -----

Mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya ----
DEBITUR memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di **Kantor ----**
Pengadilan Negeri Kota Tegal, akan tetapi demikian itu dengan tidak -----
mengurangi hak BANK, penuntutan terhadap DEBITUR di -----
pengadilan-pengadilan manapun juga yang dipandang perlu oleh BANK -----
sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. -----

----- **Pasal 19** -----

- Para pihak dengan ini menyatakan dan menjamin sepenuhnya akan -----
kebenaran identitas dari para pihak yaitu sesuai dengan tanda pengenal --
yang disampaikan kepada saya, Notaris. -----

- Para pihak dengan ini pula menyatakan telah mengerti dan memahami ---
 sepenuhnya atas seluruh dan setiap isi perjanjian dalam akta ini -----
 yang merealisasikan isi dalam akta ini atas segala dan setiap sehingga ----
 sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka para pihak dengan ini -----
 menyatakan bertanggung jawab serta membebaskan Notaris yang -----
 merealisasikan isi dalam akta ini atas segala dan setiap akibat. -----
- **Perjanjian ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan -----
 perundang-undangan termasuk ketentuan peraturan -----
 “Otoritas Jasa Keuangan (OJK)”**. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Tegal, pada hari, tanggal, -----
 serta pada pukul seperti disebutkan pada bagian awal akta ini, dengan -----
 dihadiri oleh : -----

1. Nyonya **ARISTYANTI, Sarjana Hukum**, lahir di Grobogan, pada -----
 tanggal enambelas Oktober seribu sembilanratus delapanpuluh -----
 sembilan (16-10-1989), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal ----
 di Jalan Hang Tuah nomor : 3, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 004, -
 Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, pemegang ----
 Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3376025610890006. -----
2. Nona **RISA TANIA, Sarjana Hukum**, lahir di Tegal, pada tanggal -----
 sebelas Januari seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga (11-01-1993), ---
 Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Gelatik nomor : 78, -
 Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Randugunting, -----

Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal, pemegang Kartu Tanda -----

Penduduk Nomor : 3376051101930005. -----

Keduanya pegawai kantor Notaris yang saya, Notaris, kenal sebagai -----
saksi-saksi. -----

- Segera setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap --
dan saksi-saksi, dan para penghadap membubuhkan sidik jari jempol -----

kanannya pada lembaran tersendiri dihadapan saya, Notaris dan saksi-saksi, --
yang dilekatkan pada minuta akta ini, maka seketika itu juga akta ini -----

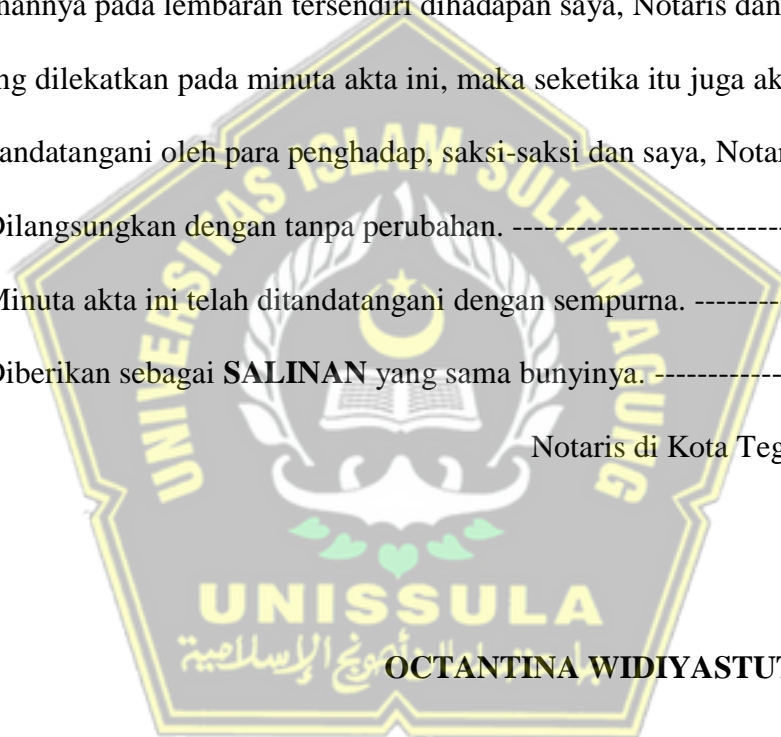
ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. -----

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

- Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya. -----

Notaris di Kota Tegal



OCTANTINA WIDIYASTUTI, SH, MKn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Notaris sangat berperan dalam pelaksanaan perjanjian kredit, peran notaris dalam perjanjian kredit tersebut yaitu melalui akta yang dibuatnya harus memberikan kepastian hukum bagi para pihak yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur. Kepastian hukum dalam hal ini yaitu menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam akta otentik dan mengikat para pihak dan berlaku pula sebagai Undang-Undang. Hal ini mengingat akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna. Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut. menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak, tidak berhak mengubah, dan mengurangi. Dan Sepanjang Notaris melaksanakan tugas jabatannya sesuai UUJN serta telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, dan akta yang bersangkutan telah pula sesuai dengan para pihak yang menghadap Notaris, maka tidak akan terjadi tuntutan dalam bentuk perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

2. Faktor-faktor penyebab terjadinya *Wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal adalah sebagai berikut :

a. Faktor internal Bank, antara lain :

- 1) Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitur.
- 2) Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka.
- 3) Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit.
- 4) Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna.

b. Faktor eksternal penyebab kredit bermasalah, yaitu :

- 1) Kegagalan usaha debitur;
- 2) Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit;
- 3) Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh *debitur* yang tidak bertanggung jawab, dan;
- 4) Musibah yang menimpa perusahaan debitur.

Selain faktor tersebut di atas, terdapat faktor lain yaitu faktor di luar kendali (*overmacht*), yaitu :

a. Debitur meninggal dunia, apabila debitur meninggal dunia, maka hutang debitur tetap menjadi tanggungan para ahliwarisnya, kecuali apabila pada saat pelaksanaan perjanjian kredit (akad kredit) debitur meminta pertanggungan pendaftaran asuransi atas diri debitur.

- b. Usaha debitur mengalami kebakaran atau peristiwa alam (bencana alam), dalam kasus tersebut, pihak Bank BRI Kota Tegal tidak dapat memberikan pertanggungan, karena pertanggungan asuransi hanya diberikan pada agunan/obyek hak tanggungan (jaminan kredit).

Dari faktor-faktor tersebut Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal tetap memberikan pertimbangan-pertimbangan untuk tetap membantu debitur. Pertimbangan-pertimbangan tersebut meliputi kebijakan-kebijakan yang diusahakan dapat meringankan beban debitur. Akibat kelalaian debitur atau karena adanya *overmacht* atas pembayaran kembali hutangnya maka perlindungan hukum diperlukan bagi pihak yang dirugikan yaitu bank.

3. Penyelesaian *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal bisa dilakukan dengan menggunakan cara :
 - a. *Rescheduling* Adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan yang di kenakan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu.
 - b. *Reconditioning* Adalah upaya penyelamatan kredit dengan cara perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja.
 - c. *Restructuring* Adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh kredit menjadi *equity* perusahaan.

Penanganan terhadap *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitur dapat dilakukan baik secara musyawarah atau melalui pengadilan. Penanganan

yang dilakukan oleh Bank BRI Kantor Cabang Kota Tegal yaitu tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi bank tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap debitur. Pendekatan ini mengedepankan musyawarah mufakat dan kekeluargaan yang mencerminkan suatu bentuk dari perlakuan yang adil untuk masing-masing pihak. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi.

B. Saran

Saran ini ditujukan kepada:

1. Notaris

Notaris dalam pelaksanaan akad kredit harus lebih dapat menjelaskan secara detail kepada pihak debitur sebagai pihak yang sangat rentan atas *wanprestasi*. Notaris harus mampu dalam mempertimbangan keinginan para pihak sehingga kepentingan para pihak tetap terjaga secara proporsional yang nantinya dituangkan dalam bentuk akta notaris.

2. Bank

Pihak bank diharapkan dalam penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan, diharapkan dapat menyelesaikannya secara damai berdasarkan kesepakatan antara bank dengan debitur yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif. Adapun *wanprestasi* yang disebabkan karena adanya *overmacht*, diharapkan pihak bank dapat

memberikan dana bantuan untuk pembayaran kembali atas hutang debitur dengan melaksanakan Program Tanggung Jawab Sosial atau *Corporate Sosial Responsibility* (CSR), melalui Program Bina Lingkungan yang dikenal dengan nama BRI Peduli.

3. Nasabah (Debitur)

Debitur diharapkan dapat lebih berhati-hati, teliti dan kritis pada saat pengikatan kredit terutama pada hal-hal yang tertuang dalam perjanjian kredit yang diterangkan oleh notaris, agar tidak menimbulkan *wanprestasi*.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Penerbit Jumanatul Ali, 2005.

B. Buku

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.

Al-Zuhayliy, Wahbah, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu, juz IV*, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Ashofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Bahsan, M., *Pengantar Analisis Perbankan Indonesia*, Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2003.

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

Darmawi, Herman, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2011.

Efendi, Jonaedi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenada Media Group, 2018.

Friedrich, Carl Joachim, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004.

H.S, Salim, *Hukum Perjanjian: Teori & Teknik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika 2003.

Hadisoeperto, Paulus, dkk, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang: Undip, 2009.

Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.

- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi 3*, Jakarta: Prenada Media, 2020.
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008.
- _____, *Perkembangan Hukum Perjanjian di luar KUHPerdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Irianto, Sulistyowati, dkk., *Kajian Sosio Legal*, Jakarta: Pustaka Larasan Bekerja Sama Dengan Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, 2012.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Perjanjian Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014.
- _____, *Hukum Perjanjian Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Khisni, Akhmad, *Hukum Waris Islam*, Cet. IV, Semarang: Unissula Press, 2017.
- Lubis, M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju, 2008.
- Malik, Rusdi, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta: Trisakti, 2000.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- _____, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Mulyati, Ety, *Kredit Perbankan: Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2016.
- Patrik, Purwadi, dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001.
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Rawls, Jhon, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011.

- Rindjin, Ketut, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Saputro, Anke Dwi, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 2014.
- Silondae, Arus Akbar, dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat, 2012.
- Simanjuntak, Emi, *Perjanjian Kredit Bank*, Universitas Sumatera Utara, 2001.
- Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soegianto, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Yogyakarta: CV. Farisma Indonesia, 2015.
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.
- Suekanto, Soerjono, dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat, Penerbit*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: PT Alfabet, 2016.
- Sulchan, Achmad, Sukarmi, Ari Widiyanto, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, Kendal: SINT Publishing, 2017.
- Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Rajawali, 1993.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- _____, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutopo, HB, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press, 2002.
- Syawali, Husni, dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Maju Mandar, 2000.

Trianto, Djoko, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2014.

Usman, Nurdin, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Bandung: CV Sinar Baru, 2002.

Zainal, Asikini, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Raja Wali Press, 2012.

C. Jurnal Dan Karya Tulis Ilmiah

Anwar, Moh., “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996”, *Jurnal Jendela Hukum*, Vol. I No. 1 April 2014.

Aufima, Zidna, “Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, *Journal Of Judicial Review*, 22 (2) Desember 2020, hlm. 259-270.

Budianto, Azis, “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Karawang”, *Jurnal Constitutum*, Vol. 13 No. 1, Oktober 2013.

Fuati, Setia Cahyaning, dan Septi Indrawati, “Model Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Mikro pada Bank Kredit Kecamatan”, *Amnesti: Jurnal Hukum*, Vol. 2 No. 2 (2020) hlm. 76-82.

Hasibuan, Dinda Mei Yani, “Peran Notaris Dalam Hal Kaitannya Dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pada Bank Untuk Proses Pemasangan Hak Tanggungan”, *Jurnal Lex Justitia*, Vol. 2 No. 1 Januari 2020.

Kambey, Pricilia Yuliana, “Peran Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana”, *Lex et Societatis*, Vol. I No. 2 April-Juni 2013.

Lotulung, Paulus Efendi, “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya”, *Media Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, Edisi April, 2002, hlm. 3.

Purushottama, I Made Suri Pandhu, “Iktikad Baik Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Bank Perkreditan Rakyat ABC”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4 No. 1, Juni 2021.

Risa, Yulia, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Jurnal Normative*, Vol. 5 No. 2 Tahun 2017 ISSN: 1907-5820.

Sari, Siti Fauziah Dian Novita, “Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas”, *Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 3 Juli 2018: hlm. 407-422.

Sudiyono dan Yoyok Erfendi, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Kredit Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, *Jurnal Ilmiah Fenomena*, Vol. XIV, No. 2, November 2016: 1465-1478.

Sulistiani, “Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Wat, Ni Kadek Putri Candra, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Lembaga Perkreditan Desa (Lpd) Adat Mengwi”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 1, 2021.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

E. Internet

<https://glints.com/id/lowongan/jenis-jenis-bank/#.YOsGbhsza0007/07/06/2021>

<https://review.bukalapak.com/finance/arti-suku-bunga-bank-jenis-suku-bunga-dan-cara-penentuannya-110648>.

https://id.wikipedia.org/wiki/Berkas:Logo_Bank_Rakyat_Indonesia.svg
diakses tgl 26/07/2021

<https://www.maxmanroe.com/vid/sosial/pengertian-peran.html> diakses
26/07/2021

Arief Rachman, 2011, *Otentisitas Akta Otentik*,
<https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>, diakses 2 September 2020

www.tegalkota.go.id, diakses pada tanggal 28 September 2020 pukul 19.15
WIB

