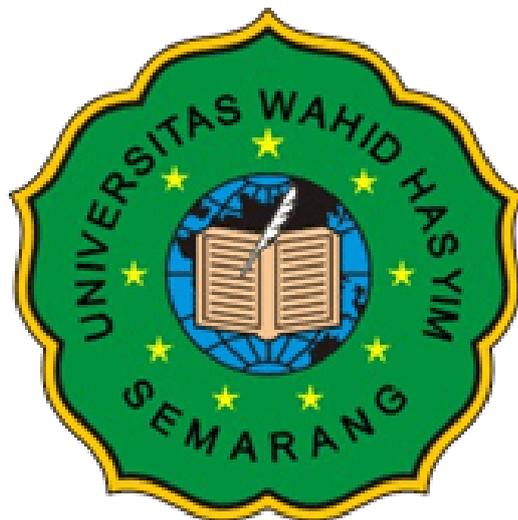


PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK CORPORATE

SKRIPSI

IBNU HASAN BAINI SADAR

167010025



PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WAHID HASYIM SEMARANG

2020

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK CORPORATE**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan program Sarjana (S1) Ilmu Hukum



Oleh :

Nama : Ibnu Hasan Bani Sadar

NIM : 167010025

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WAHID HASYIM SEMARANG

TAHUN 2020

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK CORPORATE**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

Nama : Ibnu Hasan Baini Sadar

NIM : 167010025

Penulisan hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui :

Pembimbing I



Dr. M. Shidqon Prabowo SH., MH

NPP. 09.10.1.0177

Pembimbing II

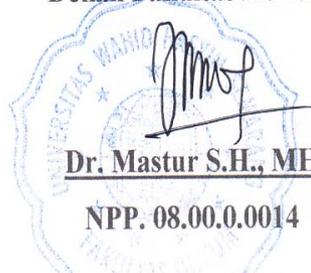


Anto Kustanto SH., MH

NPP. 09.06.1.0155

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mastur S.H., MH

NPP. 08.00.0.0014

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK CORPORATE**

HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN SKRIPSI

Dipersiapkan dan disusun oleh :

IBNU HASAN BAINI SADAR

167010025

Telah diajukan di depan Dewan Penguji

Hari : Rabu

Tanggal : Februari 2020

Dewan Penguji

Penguji I

Dr. M. Shidqon Prabowo SH., MH

NPP. 09.10.1.0177

Penguji II

Anto Kustanto SH., MH

NPP. 09.06.1.0155

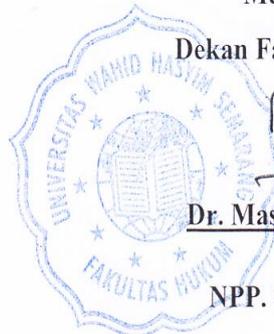
Penguji III

Dr. Mastur SH., MH

NPP. 08.00.0.00014

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mastur S.H., M.H

NPP. 08.00.0.0014

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : IBNU HASAN BAINI SADAR

NIM : 167010025

Fakultas : Hukum

Judul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK CORPORATE

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penyusun skripsi ini berdasarkan hasil penelitian dan pemikiran asli dari diri saya sendiri, jika ada karya orang lain, maka akan saya cantumkan sumber yang jelas .

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa paksaan dari pihak manapun.

Semarang , Februari 2020



IBNU HASAN BAINI SADAR

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha esa atas berkat rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul :
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK CORPORATE

Skripsi ini ditujukan untuk mmenuhi salah satu persyaratan ujian guna memperoleh gelar sarjana hukum (S.H) pada jurusan ilmu hukum pada fakultas Universitas Wahid Hasyim Semarang.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan banyak kekurangan baik dalam metode penulisan maupun dalam pembahasan materi. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan kemampuan peulis, sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun. Mudah-mudahan dikemudian hari dapat memperbaiki segala kekurangannya.

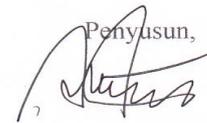
Dalam penulisan skripsi ini . penulis selalu mendapatkan bimbingan dan dorongan serta semangat dari banyak pihak . oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pembimbing yang telah meluangkan waktunya, tenaga dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini. Selain pembimbing penulis juga mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H.Mahmutarom HR, SH.MH. selaku Rektor Universitas Wahid Hasyim Semarang.

2. Bapak Dr. H. Mastur, SH.MH. selaku Dekan Fakultas Hukum di Universitas Wahid Hasyim Semarang.
3. Dr.M. Shidqon Prabowo.,SH,MH. sebagai Dosen Wali sekaligus Dosen Pembimbing I, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Anto Kustanto.,SH,MH. sebagai Dosen Pembimbing II, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Para dosen dan staf karyawan Universitas Wahid Hasyim Semarang.
6. Orang tua dan kakakku yang selalu mendampingiku serta memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya, dengan mengucap rasa bersyukur kini penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak disebutkan Penulis mohon maaf, dengan besar harapan semoga skripsi yang penulis buat dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca dan memberikan dampak positif. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebbaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Tuhan Yang Maha Esa, Amin.

Semarang, Feb 2020

Penyusun,


(Ibnu Hasan Baini Sadar)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	Ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Iii
HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN.....	Iv
KATA PENGANTAR.....	V
DAFTAR ISI.....	Viii
ABSTRAK.....	ix
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan Hukum.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang perjanjian.....	9
B. Tinjauan umum Hak Corporate.....	22
C. Tinjauan Hukum Jaminan.....	24

BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Metode Penelitian	33
	B. Desain Penelitian	33
	C. Teknik Analisis Data	34
	D. Pendekatan Penelitian	35
	E. Jenis dan Sumber Data	35
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Proses Pengikatan Kredit dengan Jaminan Hak Corporate	38
	B. perlindungan kreditur ketika debitur wanprestasi	58
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	61
	B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha untuk meningkatkan perekonomian di Indonesia yang mengkaji mengenai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Menguraikan permasalahan tentang bagaimana Bentuk dan pengikatan kredit dengan hak tanggungan serta perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (*secondary data*), yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, tetapi melalui studi kepustakaan dengan mengkaji dan mempelajari buku, literatur, jurnal, dan data internet. Pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tercatat. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif.

Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat meminta bantuan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang kreditur. Serta memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, ketika debitur wanprestasi, sesuai ketentuan Pasal 7 tentang *asas droit de suite* yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap menjamin objeknya sekalipun beralih kepada pihak ketiga sehingga akan tetap menjamin pelunasan piutang kreditur.

Keywords : Hak Tanggungan, kreditur, perlindungan hukum, Perjanjian Kredit

MOTTO

“Jalani Tekuni Nikmati”

Terkadang alur hidup kita tak selalu sama dengan angan dan pleaning, akan tetapi jika kita tekuni hingga menjadi sebuah kemahiran dan keahlian kita yang menjadi sebuah kebiasaan, maka disitulah keberhasilan menjadi sebuah kenikmatan yang disebut kesuksesan.

PERSEMBAHAN

Rasa syukur saya uapkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayahnya saya dapat menyelesaikan karya ilmiah guna mendapat gelar S.H dengan lancar
Terimakasih juga kepada kedua orang tua yang telah memberikan dukungan
Kakak, adik, dan teman-temanku yang memberikan motivasi serta dosen
UNWAHAS yang telah membimbingku selama ini.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

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

Dalam melakukan usaha tersebut, Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu.

Dalam hal ini, Bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

Kredit perbankan itu telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Sesuai pendapat dari CH. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya berjudul : “Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank”, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi diantaranya: Perjanjian kredit mempunyai fungsi sebagai perjanjian pokok. Artinya, perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Misal, perjanjian pengikatan jaminan. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batas hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.¹

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya

¹ Ch. Gatot Wardoyo, *Perjanjian Kredit*, 1992

secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada Bank.

Permasalahan yang diangkat yaitu bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi* serta Sanksi apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur *wanprestasi*. Tujuan yang ingin saya capai dalam penulisan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur *wanprestasi*.

Untuk mengetahui apa saja yang diberikan kreditur ketika debitur *wanprestasi*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu metode yang berlandaskan pada filsafat positifisme, metode ini digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu. Tehnik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara *prandom* (pengumpulan data).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu metode yang berlandaskan pada filsafat positifisme, metode ini digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu. Tehnik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara *prandom* (pengumpulan data).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Bagaimana proses pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan serta perlindungan yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit ?
2. Bagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam menentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh peneliti, maka berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan

ketika debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Untuk mengetahui penafsiran ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

2. Tujuan Subjektif

Menambah, memperluas dan mengaplikasikan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai perlindungan hukum bagi pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit khususnya dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum.

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari :

1. Manfaat Teoritis

Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata.

Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.

E. Sistematika Penulisan Hukum

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya.

Sistematika penulisan itu sendiri sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan penulis jelaskan mengenai tinjauan tentang perjanjian, tinjauan umum mengenai Undang-Undang nomor 4 tahun 1996, Tinjauan mengenai hukum jaminan, dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur telah mengalami wanprestasi menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 yang didalamnya berisikan tentang hak tanggungan atas tanah. dijelaskan mengenai hasil kepustakaan yang meliputi dua hal yaitu Kerangka Teori dan Kerangka Pemikiran. Kerangka Teori menguraikan tentang Tinjauan tentang Perjanjian, Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit, Tinjauan tentang Hukum Jaminan, Tinjauan tentang Jaminan Kredit, Tinjauan tentang Hak Tanggungan, dan Tinjauan tentang perlindungan hukum.

BAB III : Metode Penelitian

- a. Metode penelitian
- b. Desain penelitian
- c. Teknik analisis data

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta Penafsiran ketentuan Pasal

dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur wanprestasi.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan ending dari penulisan dari penulis sehingga dalam bab ini kita dapat menyatukan pendapat dari pokok bahasan dan tentunya dapat mengambil suatu kesimpulan bagi penulis dan pembaca, tak lupa bila ada kekurangan maka pembaca kami mohon untuk memberikan saran sehingga kami dapat melanjutkan penulisan yang jauh lebih baik dari sekarang.

DAFTAR PUSTAKA

Penulisan ini kami ambil dari berbagai sumber referensi yang telah kami cantumkan di lembaran paling akhir

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu :

- 1) Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;

- 2) Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarming*), tindakan melawan

hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.

3) Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

4) Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas.

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.²

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu :

1) Subekti

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.³

2) Abdulkadir Muhammad

² Abdulkadir Muhammad, Definisi Perjanjian hal 224-225

³ Subekti, Buku H.R. Daeng Naja, 2009 hal. 84

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁴

3) Handri Raharjo

“Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum⁵”

4) KRMT Tirtodiningrat

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang”

5) Salim H.S.

Menurut Salim H.S., definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut⁶ :

- a) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
- b) Tidak tampak asas konsensualisme;

⁵ Handri Raharjo. (2009), “*Hukum Perjanjian di Indonesia*”, Yogyakarta : Pustaka Yustisia

⁶ H. Salim (2005) “*Perkembangan Hukum Jaminan* “, Jakarta, Hal. 6

c) Bersifat dualisme.

Berdasarkan kelemahan tersebut, perjanjian menurut adalah :
“Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- 1) Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian.

Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.

2) Kecakapan para pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun

atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.⁷

3) Suatu hal atau objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan .

4) Adanya suatu sebab yang halal

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

⁷ Abdulkadir Muhammad, tahun 2000 hal.231

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu⁸ :

- 1) Perjanjian menurut sumbernya :
 - a) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya : Perkawinan;
 - b) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
 - c) Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
 - d) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
 - e) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik
- 2) Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :

⁸ Handri Raharjo.(2009).” *Hukum Perjanjian di Indonesia*”, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

- a) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;
 - b) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja
- 3) Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :
- a) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya : perjanjian hibah;
 - b) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa.
- 4) Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :
- a) Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya :
 - perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain;
 - b) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada

saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain.

- 5) Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :
 - a) Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:
 - (1) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;
 - (2) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.
 - b) Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu :
 - (1) Perjanjian *standard* atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;
 - (2) Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya : perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaris.
- 6) Perjanjian yang bersifat istimewa, dibedakan menjadi :
 - a) Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya :

pembebasan hutang (Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

- b) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
- c) Perjanjian untung-untungan, misalnya : Perjanjian asuransi;
- d) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.

7) Perjanjian penanggungan (*borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya.

8) Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- a) Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank
- b) Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya : pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.

4. Asas-asas hukum perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁹ Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d) Menentukan objek perjanjian;
- e) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan

2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, tahun 2006 hal .342)

3) Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

4) Asas Itikad Baik (*Togoe dentrow*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” Itikad baik ada 2 (dua), yaitu :

- a) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
- b) Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang

5. Akibat hukum perjanjian yang sah

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta menimbulkan akibat hukum, yaitu:

- 1) Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.
- 2) Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.

- 3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

6. Tahap-tahap Pembuatan Perjanjian

Menurut teori baru, perjanjian tidak hanya dilihat semata-mata tetapi harus dilihat pembuatan sebelumnya atau yang mendahulunya. Ada tiga tahapan pembuatan perjanjian, yaitu:

- 1) Tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- 2) Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- 3) Tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

7. Berakhirnya Perjanjian

Menurut R. Setiawan, bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila¹⁰ :

- 1) Ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- 3) Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- 4) Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian;

¹⁰ R. Setiawan. (1987), " *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* ", Bandung : Bina Cipta.

- 5) Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai.

B. Tinjauan umum Hak *Corporate Guarantee*

Pasal 4

- (1) Hak *Corporate Guarantee* adalah :
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha;
 - c) Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Per-aturan Pemerintah.
- (4) 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.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud

pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak tanggungan peringkat masing-masing Hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang

C. Tinjauan tentang Hukum Jaminan

1. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.¹¹ Menurut J. Satrio dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan diartikan sebagai : “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan

¹¹ J. Satrio, (2007) :3 “ *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* ” Jakarta , hal. 3

piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”. Salim HS dalam bukunya “Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia” juga mengartikan hukum jaminan sebagai berikut : “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”¹²

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan adalah :

1) Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah hukum jaminan tidak tertulis berupa kaidah hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.

2) Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit dan lazim disebut sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan dan yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum atau biasanya pihak bank yang sering disebut sebagai kreditur.

¹² *Op,cit hal 16*

3) Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immaterril merupakan jaminan perorangan.

4) Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya .

2. Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan

1) Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

a) Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang
Kebendaan

(1) Bab XIX tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan
(Pasal 1131 sampai Pasal 1149);

(2) Bab XX tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal
1160);

- (3) Bab XXI tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232).
 - b) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan
 - (1) Perikatan Tanggung-Menanggung (Tanggung-Renteng) dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - (2) Perjanjian Garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - (3) Bab XXI tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232).
 - c) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan
 - (1) Perikatan Tanggung-Menanggung (Tanggung-Renteng) dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - (2) Perjanjian Garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Di Luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- a) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)
Ketentuan dalam Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berkaitan dengan hukum jaminan, dalam hal pembebanan hipotek atas kapal laut;

- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- c) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3. Asas-Asas Hukum Jaminan

Menurut H. Salim HS, terdapat 5 (lima) asas-asas hukum jaminan, yaitu :

- 1) *Asas Publicite¹³t*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;
- 2) *Asas Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;

¹³ *Ibid.*,

- 3) Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas yang dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
- 4) *Asas inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) berada pada penerima]gadai;
- 5) Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

4. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

1) Hak jaminan yang bersifat kebendaan (materiil)

Jaminan kebendaan ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahulu di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan. Hak jaminan materiil atau kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena :

- a) Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur;
- b) Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan

dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Dalam hal ini terhadap tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi utang-utangnya karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya.

Menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan”¹⁴ disebutkan bahwa hak jaminan kebendaan memiliki kekhasan, yaitu :

- a) Mempunyai hubungan langsung dengan atau atas benda tertentu milik debitur;
- b) Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja;
- c) Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun berada;
- d) Yang lebih tua mempunyai kedudukan lebih tinggi;
- e) Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada orang lain.

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

2) Hak Jaminan Perorangan

¹⁴ *Ibid*

Jaminan imateriil atau perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai *borg*.

Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht (personal guarantee)*, jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).

5. Sifat Perjanjian Jaminan

Menurut H. Salim HS, bahwa pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam¹⁵, yaitu :

- 1) Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank.;
- 2) Perjanjian *Accessoir* (Tambahan), yaitu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contohnya adalah perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia.

Menurut Rachmadi Usman, bahwa sifat *accessoir* dari hak jaminan tersebut menimbulkan beberapa akibat hukum tertentu yaitu¹⁶ :

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Rachmadi Usman.(2008). "*Hukum Jaminan Keperdataan*". Jakarta : Sinar Grafika.

- a) Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b) Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahannya juga batal;
- c) Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka perjanjian jaminannya juga dialihkan atau beralih;
- d) Bila perjanjian pendahuluannya berakhir atau hapus, maka perjanjian jaminannya juga hapus atau berakhir dengan sendirinya.

6. Bentuk dan Substansi Perjanjian

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik .

HALAMAN INI TIDAK TERSEDIA

BAB III DAN BAB IV

DAPAT DIAKSES MELALUI

UPT PERPUSTAKAAN UNWAHAS



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kredit sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman antara kreditur dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman, dalam praktek perbankan perjanjian kredit dilaksanakan, maka pihak bank telah menyediakan blangko perjanjian kredit guna meminta persetujuan debitur mengenai isi perjanjian tersebut. Mengenai ketentuan pasal *corporate guarantee* dijelaskan pada pasal 7 : tentang asas *Droit de Suite* (hak tanggungan selalu mengikuti obek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada) . bagi pemegang hak tanggungan sudah berpindah menjadi pihak lain akan tetapi kreditur masih tetap menggunakan haknya apabila debitur cidera janji.

B. Saran

Adanya pembaruan Undang-undang No 4 tahun 1996 yang sudah direvisi menjadi Hak *corporate guarantee*, maka seharusnya bank dapat mengacu kepada ketentuan pasal 6 dikarenakan lebih efisien yaitu dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta :
- Pradnya Paramita R. Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.

SUMBER ONLINE :

- <http://wordskripsi.blogspot.com/2010/03/014-pelaksanaan-pemberian-kredit-dengan.html>> dikutip 30 Desember 2019
- <http://skripsi.unila.ac.id/wp-content/uploads/2009/07/Dekskripsi-Perjanjian-Kredit-Dengan-Menggunakan-Jaminan-Hak-Tanggung.pdf>> dikutip 30 Desember 2019
- <http://budakbangka.blogspot.com/2010/02/pengertian-kredit.html>> dikutip 03 Januari 2020