

**AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI PADA BANK BRI KUTACANE)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH
NPM: 1306200162



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



Shafiq, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 02 April 2018, Jam 13.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH
NPM : 1306200162
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Pada Bank BRI Cabang Kutacane)

Dinyatakan : (B) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. IDA NADIRAH, S.H., M.H
2. FAISAL, S.H., M.Hum
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
4. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H

1.

2.

3.

4.



siapa, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

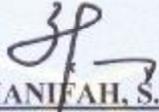
NAMA : MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH
NPM : 1306200162
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Pada Bank BRI Cabang Kutacane)

PENDAFTARAN : Tanggal 28 Maret 2018

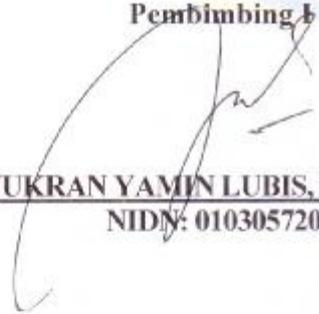
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

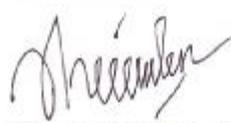
Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II -


ATIKAH RAHMI, S.H., M.H
NIDN: 0129057701



Siagah, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH
NPM : 1306200162
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Pada Bank BRI
Cabang Kutacane)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 24 Maret 2018

Pembimbing I

M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II

ATIKAH RAHMI, S.H., M.H
NIDN: 0129057701



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH
NPM : 1306200162
Program : Strata-1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Akibat Hukum terhadap Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Pada Bank BRI Cabang Kutacane)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2018

Saya yang menyatakan



MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH



Unggul, Cerdas, Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

**KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA**

NAMA : MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH
NPM : 1306200162
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN (Studi Pada Bank BRI Cabang Kutacane)

PEMBIMBING I : M.SYUKRON YAMIN LUBIS, SH., Mkn.
PEMBIMBING II : ATIKAH RAHMI, SH., MH.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
12/02-18	Revisi Bab '5/d iv sesuai arahan		
22/02-18	Pemulisan paraf & sumber kutipan Perbaiki metode penelitian, rujukan pustaka	Bab III harus lebih banyak	
20/02-18	minimal 70 halaman Bab III perbaiki kutipan di buat		
03/03-18	Format perbaiki. Kesimpulannya & saran		
05/03-18	Acc ke pembimbing I		
12/03-18	Mempsi & format		
22-03-18	Perbaiki Rumus masalah factu		
23-07-18	Perbaiki format		
24-03-18	Acc & tanda tangan		

Diketahui Dekan

(IDA HANIFAH, SH., MH)

Pembimbing I

(M.SYUKRON YAMIN LUBIS, SH., Mkn)

Pembimbing II

(ATIKAH RAHMI, SH., MH)

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PADA BANK BRI KUTACANE)

MUHAMMAD NAZIR ABDULLAH

NPM: 1306200162

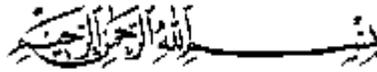
Hubungan antara pelaku ekonomi dengan pihak perbankan dalam memberikan kredit atau meminjamkan modal tentunya mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan, karena tanpa adanya pengamanan bank akan sulit menghindari resiko yang terjadi sebagai akibat dari debitur yang wanprestasi. Tujuan penelitian untuk mengetahui proses terjadinya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, untuk mengetahui hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Cabang Kutacane dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris sumber data yang digunakan untuk mendukung penelitian ini adalah sumber data primer dan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dipahami bahwa proses terjadinya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur adalah karena sudah terpenuhinya unsur-unsur perjanjian kredit oleh debitur (nasabah) yang telah disepakati kedua belah pihak jaminan hak tanggungan. Hak debitur dalam perjanjian kredit di Bank BRI Cabang Kutacane adalah menerima sejumlah pinjaman dari jumlah dari jaminan yang diserahkan serta kewajibannya membayar utangnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan. Akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah dimana debitur diwajibkan membayar denda, bunga dan biaya lain yang dikeluarkan oleh Bank BRI Cabang Kutacane.

Kata kunci: Akibat Hukum, Perjanjian, Jaminan, Wanprestasi

KATA PENGANTAR



**Bismillahirrahmanirrahim
Assalammu'alaikum Warrahmatullahi Wabarrakatuh**

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul: **Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Pada Bank BRI Cabang Kutacane)**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua yaitu Ayahanda Faisal lamin S.sos dan Ibunda Asmiati juga Adinda Nata Fitra Abdillah, Suci Yosi Wulandari, dan Al Jupra yang merupakan bagian hidup yang terpenting bagi penulis dan yang telah membawa ke masa depan yang cerah memberikan kasih sayang yang berlimpah serta doa yang tiada terputus sehingga berkat doa, dorongan, dan nasehat membuat penulis hingga sampai saat ini. Terimakasih atas kasih sayang yang kalian berikan terimakasih telah mengasuh penulis dan membesarkan sampai saat ini, dan mengajarkan penulis tentang kehidupan dan pentingnya semangat dalam hidup ini. Terimakasih atas pengorbanan dan perjuangan ayah dan ibu demi melanjutkan pendidikan penulis, yang selalu bekerja keras walaupun bermandikan keringat dan tidak pernah mengenal lelah meskipun usia mu sudah tua. Penulis tidak bisa seperti ini tanpa dukungan ayah dan ibu, yang mengingatkan dalam keadaan apapun. Ayah ibu, penulis bayar kerja keras kalian dengan hasil ini yang kalian impikan. Penulis telah membuktikan satu hal bahwa penulis mampu membuat kalian bangga.

Dalam penulisan skripsi ini, tidak sedikit kesulitan dan hambatan yang penulis temukan. Syukur Alhamdulillah atas rahmad, hidayah, dan izin Allah SWT, serta kesungguhan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, segala kesulitan dan hambatan yang penulis rasakan dapat diatasi dengan baik, sehingga pada akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Maka dari itu sudah sudah dengan sepuasnya dengan ketulusan hati pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak tersebut.

1. Terima kasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Terima kasih kepada dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah S.H., M.H atas kesempatan yang diberikan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada wakil Dekan I Bapak Faisal S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin S.H., M.H.
3. Terima kasih kepada Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Faisal Riza, S.H., M.H.
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn, selaku Pembimbing I dan ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Terimakasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada

seluruh staf biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada orang-orang yang telah memberikan kontribusinya atas bantuan dan dorongan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

6. Terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis seperjuangan Annur Rosipah Nasution SH yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penulisan skripsi ini hingga skripsi ini selesai. yang selalu senantiasa memberikan dukungan serta semangat agar penulis bisa menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Dan terimakasih juga kepada teman-teman Kelas C1 Pagi dan teman-teman AI Perdata angkatan 2013 yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah sama-sama berjuang menuntut ilmu baik dalam suasana suka dan duka di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Akhirnya penulis sampaikan, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali illahi robbi. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pembaca sekalian.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Medan, 23 Maret 2018
Penulis

Muhammad Nazir Abdullahi

DAFTAR ISI

ABTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	9
2. Faedah Penelitian	10
B. Tujuan Penelitian	10
C. Metode penelitian.....	11
1. Sifat/ Penelitian	11
2. Sumber Data.....	12
3. Alat Pengumpul Data.....	12
4. Analisis Data.....	12
D. Defenisi operasional.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	14
2. Jaminan Hak Tanggungan	32
3. Wanprestasi.....	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Terjadinya Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Antara kreditur Dan Debitur	

Pada Bank BRI Cabang Kutacane.....	44
B. Hak dan kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Cabang Kutacane.....	58
C. Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank BRI Cabang Kutacane	68
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak kelahiran sampai dengan meninggal, manusia itu hidup di tengah manusia lain, yakni setiap manusia yang hidup dalam pergaulan dengan manusia lain. Manusia adalah anggota masyarakat, pada zaman kuno seorang filsuf bangsa Yunani, yaitu Aristoteles berkata manusia itu “*zoon politicon*” makhluk yang bergaul.¹ Dari pendapat Aristoteles tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa manusia dalam kehidupannya tidak dapat terlepas dari manusia lain, begitu juga untuk memenuhi kebutuhan untuk kehidupannya pasti memerlukan peran serta bantuan oleh manusia lainnya. Dalam memenuhi kebutuhan manusia ada sebagai debitur dan ada juga sebagai kreditur dimana saling melengkapi dan membutuhkan antara kedua belah pihak.

Perbankan merupakan sumber dana terutama dalam bentuk kredit bagi masyarakat perorangan maupun Badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau meningkatkan produksinya dana yang digunakan bank untuk membiayai kredit tersebut bukan semata-mata berasal dari modal bank tetapi sebagian besar berasal dari dana masyarakat, modal Bank sangat terbatas sehingga untuk mengembangkan usaha, Bank harus berusaha keras menarik dana dari masyarakat yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat, ini disebut bank menjalankan tugasnya dengan baik.

¹E. Utrecht dan Saleh Djindang. 1983. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Ictiar Baru, halaman 2

Salah satu aspek yang menyangkut pemberian kredit bank terutama yang pertama sekali melakukan analisa sebelum kredit itu diberikan kepada pemohon, ada beberapa aspek hukum yang berkaitan dengan pemberian kredit yaitu, hukum pemohon, hukum perjanjian kredit, aspek hukum jaminan, aspek hukum kredit, aspek hukum tindakan penyelamatan dan penyelesaian kredit macet.

Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank diatur dalam Undang-Undang No 7 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 10 tahun 1998. Tidak jauh berbeda dengan rumusan tersebut, menurut kamus besar Bahasa Indonesia, bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang dimasyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan beredarnya uang.

Perjanjian kedit merupakan salah satu jenis perjanjian sehingga sebelum membahas secara khusus mengenai perjanjian kredit perlu dibahas secara garis besar tentang ketentuan umum atau ajaran umum hukum perikatan yang terdapat dalam kitab Undang-Undang hukum Perdata karena ketentuan umum dalam KUH Perdata tersebut menjadi dasar atau asas umum yang kongkrit dalam membuat semua perjanjian apapun KUH Perdata Buku III Bab I s/d Bab IV Pasal 1319.

Prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam penjelasan Pasal 8 UU No. 7 tentang Perbankan, maka dalam suatu perjanjian kredit, kreditor memerlukan agunan sebagai jaminan dipenuhi tagihannya. Agunan dalam Pasal 1 angka (23) Undang-Undang Perbankan, adalah Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur, kreditur berhak mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, pinjaman yang telah dipinjam debitur tersebut mempunyai resiko berupa debitur tidak dapat mengembalikan baik hutang pokok dan bunga tepat pada waktunya bahkan debitur karena satu hal tidak mampu lagi membayar hutangnya meskipun telah diberikan keringanan dan kemudahan untuk mengembalikan pinjaman itu.

Menurut Subekti dalam buku Suharnoko bahwa dalam praktik para kreditur khususnya lembaga keuangan seperti bank akan meminta suatu jaminan khusus yang lahir dari perjanjian antara kreditur dan debitur, dimana kreditur mempunyai hak kebendaan atas benda milik debitur atau pihak ketiga sebagai jaminan hutang.²

Untuk menjamin kembali pembayaran hutang debitur tersebut maka kreditur mensyaratkan agar debitur menyediakan jaminan berupa benda bergerak dan benda yang tidak bergerak yang memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan hutang dengan menjual/melelang barang barang tersebut bila debitur tidak dapat membayar hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.³

Kredit yang diberikan tidak selamanya berkualitas lancar, banyak sekali kredit yang diberikan bermasalah yang disebabkan berbagai alasan, misalnya

² Suharnoko. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 27

³Sutarno. 2004. *Aspek Aspek Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, halaman 6

usaha yang dibiayai dengan kredit mengalami kemerosotan usaha, penurunan penjualan, kalah bersaing, adanya krisis moneter, dan ekonomi seperti sekarang ini dan adanya kesengajaan debitur melakukan penyimpangan dalam penggunaan kredit, yang mengakibatkan sumber usaha dari usaha tidak mencukupi bahkan gagal dalam mengembangkan usahanya.

Bank sebagai kreditur tentu tidak serta merta melakukan tindakan hukum untuk mematikan usaha debitur dengan melakukan eksekusi terhadap aset-aset debitur yang akibatnya debitur kehilangan segala-galanya dalam perusahaan itu. Bank mungkin akan menghindarkan tindakan hukum berupa *legal action* atas aset debitur, karena bagaimana pun debitur adalah mitra usaha yang sangat penting bagi bank dalam meningkatkan pendapatan bank, karena itu bank sebagai kreditur memiliki kewajiban untuk membina dan memberikan bantuan manajemen serta memberikan keringanan kepada para debitur dalam kualitas kredit macet, tapi sepanjang dinilai usaha debitur memiliki *prospek* usaha yang baik dan debitur korporatif dalam usaha menyelesaikan kredit macet.

Tindakan hukum ini terpaksa dilakukan karena usaha-usaha restrukturisasi tidak dapat dilakukan telah restrukturisasi telah melakukan namun debitur tetap gagal melaksanakan perjanjian restrukturisasi, sehingga tidak mampu mengangkat kualitas kredit menjadi lancar kembali. Dengan tindakan hukum ini berarti bank sebagai kreditur benar benar memutuskan hubungan dengan debitur sebagai mitra usaha yang paling memberikan manfaat dan keuntungan.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa penyedia uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, penjelasan tersebut menjelaskan setiap yang membuat kredit harus didasari dengan perjanjian.

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan, jaminan meliputi jaminan yang bersifat materil merupakan jaminan yang secara fisiknya tidak dapat dikuasai oleh Bank, misalnya jaminan pribadi.

Fungsi jaminan disini adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak mampu melunasi hutangnya. Pasal 1233 menjelaskan tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang tersebut menjelaskan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat, misalnya perjanjian jual beli adalah perjanjian perikatan.

Membahas tentang debitur sering diartikan sebagai pihak yang memberikan dana kepada nasabah sedangkan debitur adalah pihak yang meminjam dana kepada kreditur dengan jangka waktu yang telah di tentukan.

Tetapi masalah yang timbul antara (Bank) dengan (Nasabah) dikarenakan debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata tersebut bersifat umum, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing Kreditur (*konkurent*). Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada Bank.⁴

Kredit yang membutuhkan jaminan perorangan (penanggung) adalah kredit yang merupakan pinjaman yang besar, kredit ini rata-rata nasabahnya meminjam diatas seratus juta (Rp. 100.000.000), oleh sebab itu pihak bank merasa butuh jaminan yang bisa mengembalikan kredit tersebut sesuai dengan perjanjian. Dalam pemberian kredit ini jaminan yang diminta oleh bank bukan jaminan perorangan saja, tetapi ada jaminan yang pokok yaitu berupa tanah dengan hak milik. Disamping jaminan ini maka jaminan perorangan adalah jaminan tambahan dalam perikatan atau perjanjian pokok.

⁴Ngadenan. 2010. *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi*. Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, halaman 118

Dalam setiap pemberian kredit, jaminan perorangan (penanggung) yang paling sedikit, karena jaminan ini dianggap jaminan yang lemah karena tidak memberikan kepastian dalam pelunasan hutang yang ditanggung oleh penanggung. Surat perjanjian yang isinya mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ini dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, mengenai hak dan kewajiban para pihak menyepakati bahwa debitur mempunyai hutang seperti yang tercantum dalam surat perjanjian kepada bank yang nominalnya sebanyak dengan jaminan sebidang tanah yang terdaftar sebagai pemegang sertifikat hak milik debitur.

Perjanjian kredit tersebut dibuat dengan akta notaris, sedangkan perjanjian perorangan (penanggungan) dibuat dengan akta dibawah tangan, yang blankonya sudah disediakan oleh bank, dengan demikian perjanjian tersebut telah disepakati oleh para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Apabila terjadi kredit macet, maka langkah awal yang ditempuh dalam penyelesaian masalah tersebut adalah melalui internal perbankan yaitu dengan musyawarah mufakat. Jika secara musyawarah mufakat ini tidak ditemukan kesepakatan dalam penyelesaian masalah secara bertingkat.

Kewajiban menyerahkan jaminan oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan antara pihak pihak yang melakukan pinjam meminjam uang, pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan hutang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam, sementara itu, keharusan penyerahan, jaminan uang

tersebut sering diatur dan disyaratkan oleh peraturan pemberi jaminan dana atau Undang-undang yang berlaku.

Kegiatan pinjam meminjam uang yang dikaitkan dengan persyaratan penyerahan jaminan utang banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha. Badan usaha umumnya secara tegas mensyaratkan suatu barang atau benda sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan diajukan oleh pihak peminjam umumnya dan akan dinilai oleh badan usaha tersebut sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian atas pinjaman yang diberikan.

Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi dibidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan ekonomi, berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan yang baik dan benar.

Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Prestasi mengandung arti bahwa suatu hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak. Maka jika pengertian wanprestasi dihubungkan dengan perjanjian kredit adalah suatu keadaan dimana seorang debitur yang dimaksud adalah dan kreditur.

Kewajiban debitur yang dimaksud adalah debitur harus membayar kembali kredit yang telah dipinjamnya setelah jangka waktu tertentu. Wanprestasi diatur dalam buku III BW dan tersirat dalam Pasal-Pasal Bab I Buku III BW tersebut. BW tidak memberikan suatu definisi dan ketentuan yang tegas dan jelas mengenai

wanprestasi, tapi dapat dibaca dan disimpulkan pengertian wanprestasi Pasal 1238 BW.

Berdasar Pasal 1238 BW si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Penetapan lalai ini merupakan surat teguran dari kreditur kepada debitur dengan tujuan memberitahukan kapan selambat-lambatnya debitur harus memenuhi prestasinya. Manakala sudah dilakukan somasi/teguran berkali-kali debitur tetap tidak mau memenuhi prestasi yang telah disepakati bersama, maka ia harus menanggung segala akibat yang merugikan yang disebabkan oleh tidak dipenuhinya prestasi. Pemberian jangka waktu itu penting sebab jika tidak ditentukan batas sampai tanggal berapa debitur paling lambat harus.

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan, kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik keseluruhan maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi kesehatan kelanjutan usaha bank.

Salah satu contoh barang jaminan hak tanggungan yang akan dilelang oleh Bank BRI Cabang Kutacane tanah dan bangunannya SHM NO 405 tgl 10-2009 atas nama karyalis luas tanah 275 M2, Desa Kampung Bakthi, Kecamatan Babul Makmur, Kabupaten Aceh Tenggara.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka tertarik untuk melakukan penelitian guna penyusunan Skripsi yang berjudul **“Akibat Hukum Terhadap**

Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, (Studi Pada Bank BRI Cabang Kutacane)”.

1. Rumusan masalah

Adapun rumusan masalah yang diajukan adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana terjadinya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara kreditur dan debitur pada Bank BRI Cabang Kutacane?
- b. Bagaimana hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Cabang Kutacane?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Cabang Kutacane?

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti maka manfaat penelitian dalam pembahasan skripsi ditujukan kepada berbagai pihak terutama:

- a. Secara teoritis sebagai suatu bentuk literatur di bidang hukum perdata khususnya dalam pengembangan hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, dan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet.
- b. Secara praktis sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan sehingga didapatkan kesatuan

pandangan antara pelaksana kredit dalam perjanjian hak tanggungan terlaksana sesuai dengan peraturan per undang-undangan yang berlaku.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian hendaknya dikemukakan dengan jelas dan tegas, harus ada sinkronisasi antara masalah, tujuan dan kesimpulan yang akan diperoleh. Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang terkandung dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui terjadinya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
- b. Untuk mengetahui hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

C. Metode Penelitian

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis empiris. Penelitian empiris yang dilakukan dengan cara terutama meneliti data primer yang diperoleh dari lapangan selain meneliti data sekunder dari perpustakaan. Dalam penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran secara jelas tentang akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada data primer dengan melakukan riset lapangan dan data sekunder yang terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer berupa Undang-Undang KUH Perdata dalam Pasal 1320, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang perbankan Nomor 7 Tahun 1992 Tentang perbankan.
- b. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku, dan tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan objek penelitian ini.⁵
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia, pendapat para pakar dan lain-lain.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan adalah melalui:

- a. Wawancara, yaitu suatu alat pengumpulan data penelitian dengan melakukan Wawancara langsung dengan Narasumber dalam hal ini Bapak Sutedi. Wapimca Bank BRI Cabang Kutacane Aceh Tenggara.
- b. Studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data penelitian dengan melakukan analisa terhadap bahan kepustakaan.

4. Analisis Data

⁵ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 106

Analisis data yang dilakukan untuk dapat memecahkan permasalahan yang ada untuk dapat menarik kesimpulan dengan memanfaatkan data yang telah dikumpulkan melalui studi dokumen, maka hasil penelitian dalam penulisan skripsi ini terlebih dahulu dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif. Dalam analisis data kualitatif, cara menganalisis data dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul bagaimana adanya tanpa langsung mengambil kesimpulan terhadap suatu peristiwa.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/konsep-konsep khusus akan diteliti.⁶ Oleh karena defenisi merupakan suatu pengertian yang relatif lengkap, mengenai suatu istilah, dan biasanya suatu pengertian bertitik tolak pada referensi. Dengan demikian maka suatu defenisi harus mempunyai suatu ruang lingkup yang tegas, sehingga tidak boleh ada kekurangan-kekurangan atau kelebihan-kelebihan. Beberapa defenisi operasional yang telah ditentukan antara lain:

1. Akibat hukum adalah pelanggaran yang dilakukan debitur terhadap perjanjian kredit dalam pelunasan hutang.
2. Kreditur adalah orang yang memberikan pinjaman uang terhadap debitur dengan jaminan hak tanggungan.
3. Perjanjian kredit adalah suatu perjanjian pokok yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.

⁶ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*. Medan: FH UMSU, halaman 5

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Kredit

Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah (debitur) adalah kepercayaan.⁷

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman dengan batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh Bank atau Bank lain.

Pasal 1 UU No 10 tahun 1998 dirumuskan bahwa kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam antara bank dengan pihak lain mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁸

Berdasarkan pengertian diatas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-

⁶Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana. Premadia Group, halaman 57

⁸ *Ibid.*

mata melunasi hutangnya tetapi juga disertai bunga perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Istilah perjanjian kredit berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contract credit*.

Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank termasuk *loan of money*.

1. Instruksi presidium cabinet Nomor 15/EKA/10/96, berisi instruksi kepada bank bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “akad perjanjian kredit”.
2. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor: 2/539/UPK/pemb/1996.
3. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor: 2/643/pemb/1996, tentang pedoman kebijakan pemberian kredit.

Dalam ketentuan itu tidak dapat ditentukan pengertian perjanjian kredit, namun dalam Pasal 1 angka (3) rancangan Undang-undang tentang perkreditan perbankan, telah ditentukan pengertian perjanjian kredit, adalah perjanjian hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga yang telah diterima dalam jangka tertentu dan biaya yang disepakati.⁹

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Adanya persetujuan dan/atau kesepakatan.
2. Dibuat bersama antara debitur dan kreditur.
3. Adanya kewajiban debitur. Mengembalikan kredit yang telah diterima, membayar bunga, biaya lainnya.

⁹ Salim HS. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Luar KUH Perdata*. Jakarta: Kencana Prenanda, halaman 77

Para ahli memberikan pengertian kredit sutarno mengartikan nya adalah Perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditor dan debitor. Pengertian Perjanjian merupakan suatu perbuatan, yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Dengan perbuatan tersebut, para pelakunya akan terikat dalam suatu hubungan hukum dan memperoleh seperangkat hak dan kewajiban di dalamnya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan hukum untuk melaksanakan sesuatu yaitu perbuatan untuk memperoleh sepakat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang dari Undang-Undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua aspek. Buku ketiga KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan terdiri atas 2 (dua) bagian, yakni bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum diatur dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353) dan Bab IV. Bagian umum ini terjadi aturan umum mengenai semua perikatan-perikatan yang lahir dari suatu kontrak atau persetujuan (perjanjian), perikatan yang lahir karena Undang-Undang serta ketentuan umum yang mengakhiri semua perikatan. Sedangkan bagian khusus diatur dalam Bab III (semua Pasal, kecuali Pasal 1352

dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII. Ketentuan ini memuat perikatan atau perjanjian yang diberi nama tertentu, seperti perjanjian jual-beli, sewa dan sebagainya.

Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Perbankan Indonesia yang menyebutkan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.¹⁰

Berkaitan dengan pengertian kredit diatas, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam -meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk (a) cerukan (*overdraft*) saldo negatif pada rekening nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari (b) pengambil alih tagihan dalam rangka kegiatan piutang (c) pengambil alih kredit dari pihak lain.

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya. Supaya perjanjian mempunyai kekuatan hukum, haruslah memenuhi syarat

¹⁰M Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan*. Depok: PT Grafindo Persada, halaman 75-76.

sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni: (1) adanya sepakat dari mereka yang mengikatkan diri, (2) adanya kecakapan untuk membuat perjanjian, (3) adanya suatu hal/obyek tertentu dan (4) adanya suatu sebab yang halal.

Keempat syarat perjanjian diatas, merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal (*nietig*). Bilamana kesepakatan terjadi disebabkan karena adanya kesesatan (*dwaling*) paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan (*vernieteg verbaar*) kepada hakim dan apabila kesepakatan diberikan dengan secara tidak bebas, sehingga salah satu pihak dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri, maka perjanjian itu adalah cacat dan karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan kesepakatannya dengan secara tidak bebas atau oleh orang yang tidak cakap membuat perjanjian tersebut.¹¹

Berdasarkan empat syarat perjanjian di atas, dua syarat yang pertama yakni mengenai sepakat dan kecakapan dari para pihak yang mengadakan perjanjian dinamakan syarat subyektif, dinamakan demikian karena berhubungan dengan orang-orangnya atau subyek hukum yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat berikutnya yakni mengenai hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat obyektif, oleh karena mengenai isi dari perjanjian itu

¹¹<https://endrunagari.wordpress.com/2013/05/05/hukum-perjanjian-dan-perjanjian-kredit-bank/>Pada pukul 17:06 hari Kamis tanggal 20 januari 2018

sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam perjanjian.

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang menjadi dasar dalam pelaksanaan perjanjian. Sama halnya dalam perjanjian kredit, asas-asas ini merupakan pedoman dan dasar kehendak masing-masing pihak dalam mencapai tujuannya. Terdapat 5 asas dalam membuat perjanjian, yaitu :

1. Asas Pacta Sunt Servanda

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa mereka belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati Undang-Undang. Oleh karena itu, akibat dari asas pacta sunt servanda adalah perjanjian tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan asensial dari hukum perjanjian. Sepakat mereka yang mengikatkan diri telah dapat melahirkan Perjanjian. Asas Konsensualisme menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dua orang atau lebih telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut

mencapai kesepakatan, atau konsensus meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkannya karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian tersebut sudah sah mengikat, bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya. Asas ini ditemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata dan dalam Pasal 3120 KUH Perdata ditemukan istilah "semua" menunjukkan bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginannya (Will) yang rasanya baik untuk meneptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan A Kebebasan Mengadakan Perjanjian.¹²

3. Asas Itikad Baik

Dalam KUH Perdata pada Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa "perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik". Dengan kata lain, setiap orang atau badan hukum (subyek hukum) yang ingin mengadakan perjanjian harus mempunyai itikad baik. Itikad baik di sini merupakan suatu bentuk perlindungan untuk memberikan perlindungan hukum bagi salah satu pihak yang mempunyai itikad baik dalam perjanjian baik dalam waktu pembuatan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian.

¹² <http://ilmuef.blogspot.co.id/2015/11/asas-asas-dalam-hukum-perjanjian.html>, pada pukul 17:07 hari Kamis 20 Januari 2018

4. Asas Kepribadian

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1340 ayat (1) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan mengenai hal ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yaitu, dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.

5. Asas Kebebasan Berkontrak

Hal ini menjelaskan bahwa, setiap subyek hukum mempunyai kebebasan dalam mengadakan suatu bentuk perjanjian apa saja maupun perjanjian yang telah diatur dalam undang-undang. Perbuatan ini mengasumsikan bahwa adanya suatu kebebasan tertentu di dalam masyarakat untuk dapat turut serta di dalam lalu lintas yuridis. Dengan kata lain, kebebasan berkontrak adalah begitu esensial, baik bagi individu untuk mengembangkan diri di dalam kehidupan pribadi dan di dalam lalu lintas kemasyarakatan serta untuk mengindahkan kepentingan-kepentingan harta kekayaannya, maupun bagi masyarakatnya sebagai suatu kesatuan, sehingga hal-hal tersebut oleh beberapa peneliti dianggap sebagai suatu hak dasar.

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUH

Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:¹³

a. Adanya kata sepakat

Mereka yang mengikatkan diri kata sepakat berarti adanya titik temu diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan para pihak. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dengan pernyataan salah satu pihak “cocok” dengan pernyataan pihak yang lain.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum sendiri. Para pihak yang membuat perjanjian apabila orang-perorangan harus sudah dewasa, sehat akal-fikir, dan tidak di bawah perwalian/pengampuan. Apabila yang melakukan perjanjian adalah suatu badan hukum atau organisasi, maka harus orang yang mempunyai kewenangan atau kompeten untuk melakukan hubungan hukum dengan pihak lain.

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya adalah objek perjanjian itu sendiri, yaitu apa yang diperjanjikan. Hak-hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu harus jelas disebutkan di dalamnya. Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa. “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling

¹³ Sutarno. *Op. Cit.*, halaman 78

sedikit ditentukan jenisnya. Tidak lah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung”.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab adalah yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Suatu sebab yang halal berarti obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang tidak halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Perjanjian kredit bank antara pihak bank dengan pihak debitur harus memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas.

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur, kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan dan benda lain.

Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.¹⁴

Dalam bukunya yang berjudul Dasar-dasar Perkreditan, Drs Thomas Suyatno, mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:

¹⁴ Hermansyah. *Op. Cit.*, halaman 58

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari sipemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang barang atau jasa, akan benar-benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang, dalam waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dan uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.
- c. *Degre off risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh jauhnya kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka nasib selalu terdapat unsur ketidak tentuan yang tidak dapat diperhitungkan, inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko inilah, maka timbulah jaminan-jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit, itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tapi juga dapat dalam bentuk barang, atau jasa, namun, karena kehidupan ekonomi modren sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai pada praktek perkreditan.¹⁵

¹⁵*Ibid.*, halaman 59.

Dalam pemberian kredit ditentukan juga mengenai unsur waktu ini merupakan jangka waktu atau tenggang waktu tertentu antara pemberi atau pencairan kredit oleh bank dengan pelunasan kredit oleh debitur. Lazimnya pelunasan kredit tersebut dilakukan melakukan melakukan angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan dari debitur, misalnya kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jangka waktu pelunasan sampai dengan 20 tahun.

Menurut Prof. Subekti, S.H, yang dimaksud dengan Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Menurut Prof. Subekti. S.H dalam buku Sutarno, yang dimaksud dengan Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁶ Bank sebagai kreditur mewajibkan untuk memberikan kredit sesuai dengan jumlah yang disetujui, dan atas prestasinya tersebut bank berhak untuk memperoleh pelunasan kredit dan bunga dari debitur sebagai kontra prestasi.

Menurut hukum perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH perdata seperti diuraikan didepan, namun dari sudut pembuktian secara lisan sulit dijadikan sebagai alat bukti, namun hakekatnya pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi pembuat perjanjian, dalam dunia modern yang kompek ini perjanjian lisan tentu

¹⁶ Sutarno. *Op.Cit.*, halaman 71

tidak dapat disarankan lagi digunakan mesti secara teori diperbolehkan karena lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu bertransaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit tertulis adalah intruksi kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1966 Tanggal 10 oktober 1966. Didalam intruksi tersebut ditegaskan, dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur.

1. Perjanjian diberi nama oleh debitur.
2. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

Menurut prof subekti perjanjian kredit ada dua macam yaitu:

1. Perjanjian dibawah tangan namanya perjanjian akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kedebitur untuk diketahui atau disepakati, untuk mempermudah dan mempercepat kinerja bank, biasanya sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standart yang isinya syarat yang sudah disediakan terlebih dahulu secara lengkap.¹⁷
2. Akta Otentik, menurut Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, dimana tempat akta dibuat, dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa:

¹⁷ *Ibid.*, halaman 100

- a. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang ditunjuk oleh Undang-Undang.
- b. Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang dan pembuata akta harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Dimana tempat pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.¹⁸

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara sehingga munculah bermacam macam perjanjian sebagai berikut:

- a. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang membuat perjanjian misalnya perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUH Perdata, dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di dua belah pihak.
- b. Perjanjian sepihak, perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak misalnya perjanjian hibah.
- c. Perjanjian dengan percuma, adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak.

Bahwa berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya dapat digolongkan menjadi tiga jenis:

- a. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah bangunan untuk perluasan pabrik, yang pelunasannya dari hasil usaha-usaha dengan barang modal yang dibiayai tersebut.
- b. Kredit modal kerja, kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara pihak yang bersangkutan, dapat juga

¹⁸*Ibid.*, halaman, 101

dikatakan kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari.

- c. Kredit konsumsi, kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulan nasabah debitur yang bersangkutan. kredit jangka pendek maksimum satu tahun. Termasuk dalam kredit jangka pendek adalah kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.¹⁹

Mengenai ketentuan dan syarat umum dalam pemberian kredit oleh perbankan terdiri dari sembilan persyaratan, sebagai berikut:

- a. Mempunyai *fasibility study*, yang dalam penyusunannya melibatkan konsultan yang terkait.
- b. Mempunyai dokumen administrasi dan izin-izin usaha misalnya akta perusahaan, NPWP.
- c. Maksimum jangka waktu kredit adalah 15 hari tahun dan masa tenggang waktu (*grace period*) maksimum 4 tahun.
- d. Anggungan utama adalah usaha yang dibiayai. Debitur menyerahkan anggungan tambahan jika menurut penilaian bank diperlukan. Dalam hal ini melibatkan pejabat penilai.
- e. Maksimum pembiayaan bank adalah 65% dan *self Financing* adalah sebesar 35%.
- f. Penarikan atau pencairan kredit biasanya didasarkan atas dasar prestasi proyek, biasanya dalam hal ini melibatkan konsultan pengawas independen untuk menentukan progres proyek.
- g. Pencairan biasanya dibukukan dalam rekening giro.

¹⁹ Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 86

- h. Rencana angsuran ditetapkan atas dasar *cash flow* yang disusun berdasarkan analisis.
- i. Pelunasan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Dalam pemberian kredit bank atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib memerhatikan hal-hal sebagaimana dalam Pasal 8 ayat (1) UU No.10 tahun 1998, yaitu:

ayat (1)

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikat dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan di perjanjikan.

ayat (2)

Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

1. Kredit lancar, yaitu jika memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan/bunga tepat.
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.²⁰
2. Kredit dan perhatian khusus.
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tepat.
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan.
 - c. Mutasi rekening relatif rendah.
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
 - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kredit kurang lancar.

²⁰ Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 103

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui batas 90 hari.
 - b. Sering terjadi cerukan.
 - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
 - d. Terjadi pelanggaran kontrak.
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
 - f. Dokumentasi pinjaman keuangan lemah.
4. Kredit yang diragukan.
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui batas 180 hari.
 - b. Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen.
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
 - d. Terjadi kapitalisasi bunga.
 - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
5. Kredit macet.
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui batas 270 hari.
 - b. Kerugian operasinal ditutup dengan pinjaman baru.
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.²¹

²¹ Ibid., halaman 104

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

- a. Aspek hukum, yaitu yang dimaksud dengan aspek hukum adalah penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian terhadap dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.
- b. Aspek pasar dan pemasaran, dalam aspek ini yang akan dinilai adalah prospek usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit untuk masa sekarang dan akan datang.
- c. Aspek keuangan dalam aspek ini yang dinilai dengan menggunakan analisis keuangan adalah aspek keuangan perusahaan yang dilihat dari laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan dalam aplikasi naraca.
- d. Aspek teknis/operasional. Selain aspek-aspek sebagaimana telah dikemukakan diatas, aspek lain yang juga dilakukan penilaian adalah aspek teknis atau operasional dari perusahaan yang mengajukan aplikasi kredit, misalnya mengenai lokasi tempat usaha, kondisi gedung, beserta sarana dan prasarana pendukung lainnya.
- e. Aspek manajemen penilaian terhadap aspek manajemen ini adalah untuk menilai pengalaman dari 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.
- g. Aspek AMDAL, penilaian terhadap aspek AMDAL ini sangat penting karna merupakan salah satu persyaratan pokok untuk dapat beroperasi suatu perusahaan, oleh karena kegiatan usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan pasti mempunyai dampak terhadap lingkungan baik air maupun udara.

B. Jaminan Hak Tanggungan

Tempat pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 tempat, yaitu (1) didalam buku II KUH Perdata dan (2) diluar buku II KUH Perdata, ketentuan hukum jaminan yang terdapat didalam buku II KUH Perdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan diatur dalam buku II KUH Perdata, ketentuan-ketentuan hukum yang erat kaitannya dengan hukum jaminan, yang masih berlaku dalam KUH perdata, (Pasal 1150 KUH Perdata sampai Pasal 1161 KUH Perdata) dan hipotek (Pasal 1162 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata).

Ketentuan hukum jaminan yang terdapat dalam KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang tersebar diluar KUH Perdata. ketentuan hukum itu meliputi:

- a. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA.
- b. Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.
- c. Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia.

- d. Undang-undang Nomor 21 tahun 1992 tentang pelayaran.
- e. Buku III tentang Van Zaaken (hukum benda) NBW.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria. Ketentuan yang erat kaitannya dengan jaminan adalah Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA berbunyi hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 23, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang sedangkan Pasal 57 UUPA berbunyi “selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotek tersebut dalam undang-undang hukum perdata. Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang ini mencabut berlakunya hipotek sebagaimana yang diatur dalam buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai credietverband dalam stb 1908-542 sebagaimana telah diubah dalam stb 1937-190. Tujuan pencabutan ketentuan yang tercantum dalam Buku II KUH Perdata dan stb 1937-190 adalah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkreditan sehubungan dengan perkembangan tata prekonomian Indonesia.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maka dikemukakan 5 asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan sebagai berikut:

- a. *Asas publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek yang harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan

supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

- b. *Spesialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak tanggungan telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. 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.²²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam buku Salim HS menyebutkan tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.²³

Mengenai pengertian hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT dikatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan

²²Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. halaman 9

²³*Ibid.*, halaman 95

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului diberikan kepada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁵

Dalam kaitannya dengan hak tanggungan, ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut menurut UUHT adalah berikut:

1. *Asas Droit De Preference*

Hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Asas *droit de preference* dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT. Artinya bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka kreditur pemegang

²⁴ M. Khoidin. 2016. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Surabaya: Laksbang Yustitia, halaman 75

²⁵ Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 96

hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.

2. Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Dalam hubungannya dengan jaminan utang atas tanah, pada prinsipnya jumlah tanah yang dibebani hak tanggungan tidak terpengaruh akibat pembayaran angsuran. Demikian pula sebaliknya, dengan menurunnya sisa utang tidak mempengaruhi tanah yang dibebani hak tanggungan. Meskipun utang debitur menjadi kecil akibat pernah mengangsur, hak tanggungan tetap membebani besarnya tanah semula. Hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek beban hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi.²⁶

Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan

²⁶ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah: Undang-Undang No.4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, halaman 21

bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

3. Asas *Droit De Suite*

Droit de suite disebut juga *zaaksevolg* artinya pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 UUHT ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite* atau *zaaksevolg*. Asas ini juga diambil dari *hipotek* yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 KUH Perdata.²⁷

4. Asas Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Terhadap hak tanggungan berlaku asas wajib didaftarkan (*publitas*) atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

²⁷ ST. Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Penerbit Alumni/1999/ halaman. 38-39

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan beserta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan didaftarkan hak tanggungan maka masyarakat dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani hak tanggungan, sehingga masyarakat akan berhati-hati melakukan jual beli berkenaan dengan tanah yang telah dibebani hak tanggungan.

5. Asas Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah Tertentu

Asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialisasi oleh hak tanggungan dapat dilihat dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak yang bersangkutan dan kewenangan tersebut ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila objek hak tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu yang mana.

Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa didalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata uraian yang jelas mengenai objek

hak tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam akta pemberian hak tanggungan.²⁸

6. Asas *Accessoir*

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*.²⁹ Penegasan terhadap asas *accessoir* ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UUHT yang menyatakan bahwa oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Pada dasarnya tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtanggankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dilelang dimuka umum.
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.³⁰

²⁸ *Ibid.*, halaman. 42-43

²⁹ *Ibid.*, halaman. 28

³⁰ Salim HS. *Op. Cit.*, halaman. 104

Berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam Pasal 4 UUHT dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, 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. Dalam hal ini pembenannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.³¹

C. Wanprestasi

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan pasif, sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya, pada situasi normal antara prestasi dan kontra akan sering bertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi pelanggaran hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 (untuk prestasi berbuat sesuatu) selanjutnya terkait dengan wanprestasi tersebut Pasal 1243 menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang setelah

³¹ Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 51

dinyatakan lalai memenuhi perikatannya. Tetap melalaikannya, atau jika sesuatu telah diberikan atau dibuat hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.³²

Debitur dinyatakan lalai; (i) tidak memenuhi prestasi (ii) terlambat berprestasi dan (iii) berprestasi tapi tidak sebagaimana mestinya, namun demikian pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai (*in mora stellingingebereke stelling*) dari pihak kreditur kepada pihak debitur. pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu yang wajar kepada debitur yang memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditur. Menurut undang-undang peringanan (*somasië*) kreditur mengenai lalainya debitur harus dituangkan dalam bentuk tertulis (vide Pasal 1238 BW –*bevel of sortgeligke akte*) jadi lembaga pernyataan lalai merupakan upaya hukum untuk sampai pada fase debitur dinyatakan wanprestasi.

Adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak perlu lagi pernyataan lalai:

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal (*fetale termijn*).
- b. Debitur menolak pemenuhan.
- c. Debitur mengakui kelalaian.
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (diluar *overmacht*).
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti (*zinloos*).
- f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagai mana mestinya.

³²Agus Yudha Hernoko. 2005 *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup. halaman 260

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditor yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktual, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1267 BW yang menyatakan bahwa.

Pihaknya terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dengan memilih memaksa Pihak lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair, artinya apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi adalah alternatif yang dapat dipilih oleh kreditor. sesuai dengan ketentuan pasal 1243 BW ganti rugi meliputi biaya (*kosten*) rugi (*schaden*) dan bunga (*interessen*).

Bagaimana membuktikan kerugian kreditor sehingga menimbulkan hak baginya untuk memperoleh ganti rugi. Dalam hal ini harus dikaji ada atau tidak hubungan kausal antara peristiwa yang merupakan penyebab wanprestasi dengan akibat yang ditimbulkan (kerugian). Oleh karena kunci keberhasilan gugatan adalah ganti rugi terletak pada pembuktian adanya hubungan kausal antara wanprestasi dan kerugian, pada umumnya pembuktian adanya hubungan kausal ini pada dua teori menurut teori *condition sine qua non* (*von Buri*) dan teori *adequate* atau *adequate*.

Menurut teori *conditio sine qua non*, yang dimaksud penyebab adalah tiap peristiwa yang tanpa peristiwa tersebut, peristiwa lain tidak akan terjadi. Dengan

kata lain, semua syarat (sebab) adalah senilai dan menganggap setiap syarat sebagai akibat.

Debitor Wanprestasi dan Akibat Hukumnya Suatu perjanjian yang sudah disepakati bersama oleh para pihak yang membuatnya, sering terjadi tidak dipenuhi prestasinya sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak, atau terjadi wanprestasi. Menurut kamus hukum wanprestasi berarti suatu keadaan yang menyebabkan debitor tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Pada umumnya yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji adalah debitor. Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

- a. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Debitor terlambat dalam memenuhi prestasi
- c. Debitor berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah kreditor dapat meminta ganti rugi atas biaya rugi dan bunga yang dideritanya. Tuntutan ini timbul sebagai pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian yang berdasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata. Adanya kewajiban ganti rugi bagi debitor, maka Undang-Undang menentukan bahwa debitor harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebreke stelling*). Pihak kreditor umumnya sudah membuat peringatan (*somasi*) agar debitor memenuhi kewajibannya namun tetap dilalaikannya sehingga diambil langkah hukum lebih.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Terjadinya Perjanjian Kredit dengan jaminan hak tanggungan Antara Debitur Dan Kreditur pada Bank BRI Cabang Kutacane

PT. Bank BRI Cabang Kutacane (Persero), Aceh Tenggara sebagai kantor yang merupakan badan usaha milik pemerintah/negara yang berbentuk perseroan terbatas yang menjalankan kegiatan perbankan terutama dalam memberi pinjaman kepada nasabahnya. Kantor PT. Bank BRI Cabang Kutacane merupakan satu-satunya lembaga formal di Indonesia yang berdasarkan hukum yang diizinkan untuk melakukan pembiayaan dengan bentuk penyaluran uang pinjaman atas jaminan hak tanggungan maka fungsi dari PT. Bank BRI Cabang Kutacane (Persero) adalah memberikan pinjaman atau pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana cash dengan jaminan hak tanggungan. Besarnya dana yang diberikan akan disesuaikan dengan taksiran nilai jaminan yang dijamin oleh si peminjam.

Adapun produk-Produk dalam PT. Bank BRI Cabang Kutacane adalah sebagai berikut:

1. Tabungan

Produk tabungan bank BRI di antaranya adalah tabungan BritAma, Simpedes TKI, Simpedes, Haji, BritAma Bisnis, BritAma Dollar, BritAma Valas, BritAma Rencana, BritAma Junior serta Tabunganku. Produk tabungan yang tersedia sangat beragam, mulai dari tabungan untuk orang dewasa, anak-anak

hingga tabungan haji dan asing. Ini akan memudahkan kita dalam memilih produk yang sesuai dengan kebutuhan dalam menyimpan uang.

2. Deposito

Termasuk di antaranya adalah Deposito Rupiah, *On Call* dan Valas. Selain deposito, produk bank BRI juga mencakup giro. Produk giro Bank BRI meliputi Giro BRI Valas dan Giro BRI Rupiah.

3. Pinjaman

Selain aneka produk simpanan di atas, Bank BRI juga menawarkan aneka produk pinjaman. Produk bank BRI pinjaman terbagi ke dalam lima kategori, yaitu pinjaman mikro, pinjaman *ritel*, pinjaman menengah, pinjaman program dan pinjaman Kredit Usaha Rakyat atau KUR. Untuk pinjaman mikro yang disediakan oleh bank BRI meliputi Kupedes yang biasanya digunakan di daerah-daerah pedesaan.

Selanjutnya ada program pinjaman ritel yang terdiri dari Kredit Agunan Kas, Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi, KMK Konstruksi, KMK Konstruksi BO 1, KMK Ekspor, Kredit BRI Guna, Kredit SPBU, Kredit Waralaba, Kredit Kepemilikan Gudang, Kredit Resi Gudang, KMK Talangan SPBU, Kredit Waralaba Alfamart, Kredit Batubara serta Kredit Pola Angsuran Tetap. Program ritel dari Bank BRI ini lebih ditujukan pada perusahaan atau ritel, bukan untuk perorangan Sementara yang termasuk dalam produk Bank BRI pinjaman menengah ialah Kredit Agribisnis. Sesuai namanya, produk ini dapat digunakan untuk menyokong kegiatan pertanian atau agribisnis yang dijalankan.

4. Pinjaman Program

Produk bank BRI selanjutnya adalah Pinjaman Program. Termasuk dalam produk ini ialah KPEN RP, KKPE dan KKPE Tebu. Terakhir ialah Pinjaman Kredit Usaha Rakyat atau KUR yang meliputi KUR BRI dan KUR TKI BRI. Kredit Usaha Rakyat ini akan sangat bermanfaat untuk masyarakat yang hendak membuka usaha sendiri namun terkendala modal. Melalui program KUR, masyarakat atau lembaga UKM dapat memperoleh modal untuk menjalankan usahanya. Produk yang dikeluarkan Bank BRI tidak hanya sebatas untuk nasabah dalam negeri, namun juga secara internasional.

5. Produk Bank BRI Internasional

Produk bank BRI untuk internasional di antaranya adalah *BRI Trade Finance and Services* atau layanan jual beli dan keuangan. Termasuk di antaranya adalah ekspor, impor, SKBDN, BRI RTE Online System serta *Standby L/C*. Berikutnya, BRI juga memiliki produk internasional berupa *BRI Fast Remittance* serta *Financial Institution* yang terdiri dari produk serta layanan transaksi *correspondent banking*. Terakhir, dalam produk internasional BRI mencakup *BRI Money Changer* serta unit kerja luar negeri. Produk Bank BRI selanjutnya turut mencakup aneka jasa lain yang ditawarkan BRI. Jasa bisnis Bank BRI di antaranya adalah jasa kliring, bank garansi, SKBDN hingga *remittance*. Sementara jasa lain yang ditawarkan ialah layanan ekspor dan impor. Bank BRI turut memiliki aneka jasa keuangan, meliputi *bill payment*, *transaksi online*, jasa penerimaan setoran hingga transfer serta LLG. Sementara untuk jasa kelembagaan bank BRI mencakup SPP Online serta *Cash Management* BRI.

6. *E-Banking* BRI

Produk Bank BRI juga tidak lepas dari *E-Banking* BRI. Ini karena perbankan online sudah begitu menjamur di tengah masyarakat dan sering digunakan. Dukungan *E-Banking* BRI meliputi ATM BRI, *phone banking* BRI, *SMS banking* BRI, *internet banking* BRI, KIOSK BRI, *E-Buzz*, Mini ATM BRI, *MoCash*, BRIZZI hingga EDC *Merchant*.

BRI turut mengeluarkan aneka treasury yang mencakup *Money Market*, *Foreign Exchange*, *Fixed Income*, produk derivatif serta keunggulan dan juga prosedurnya. Produk bank BRI juga mencakup aneka produk yang dapat dinikmati secara langsung dalam bentuk fisik oleh konsumen, atau produk konsumen

7. Kartu Kredit

Di antaranya adalah kartu kredit. Untuk produk ini, BRI menyediakan Kartu Visa, BRI Visa Touch Gold dan BRI Visa Touch Silver. Selain kartu Visa, BRI juga menyediakan kartu Master. BRI juga tentunya menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR, yang terdiri dari KPR BRI serta Simulasi. Selain itu, tersedia pula Kredit Kendaraan Bermotor atau KKB yang terdiri dari KKB Mobil Baru dan Bekas, KKB Harley Davidson, KKB Refinancing serta Simulasi.

8. Outlet SKK

Produk bank BRI berikutnya adalah Outlet SKK. Yang tidak tertinggal dari produk BRI ialah investasi perbankan. BRI turut menyediakan berbagai investasi perbankan, di antaranya adalah ORI & SR, DPLK, Jasa Wali Amanat serta Jasa Kustodian. Produk Bank BRI yang terakhir adalah layanan prioritas.

Layanan ini terdiri dari produk, layanan serta privileges. Reksadana juga termasuk ke dalamnya. Layanan prioritas turut mencakup Fund Fact Sheet serta Prospektus. Layanan prioritas lainnya adalah Kartu BRI Prioritas, Kriteria Nasabah serta Outlet Layanan Prioritas. Dengan menggunakan layanan prioritas ini, nasabah prioritas berdasarkan kriteria tertentu akan didahulukan dibanding nasabah yang lain. Ini akan sangat membantu nasabah dalam mendapatkan layanan perbankan secara lebih cepat dan mudah.

Menurut hasil wawancara dengan salah satu pegawai Bank BRI Cabang Kutacane Aceh Tenggara Kec Babussalam Aceh Pada Hari Rabu 10 Januari 2018 yaitu, Bapak Sutedi Wapimca Bank BRI Kutacane menerangkan Perjanjian kredit dilakukan antara nasabah peminjam dana sebagai debitur dengan pihak Bank sebagai kreditur, dengan dasar adanya kepercayaan dari kreditur bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman uang tersebut pada waktu yang telah di sepati oleh debitur, yang disertai dengan bunga Bank. Suatu pemberian kredit selalu dilakukan berdasarkan beberapa pertimbangan/analisis, termasuk pertimbangan terhadap adanya jaminan yang dapat diberikan oleh calon debitur. Jaminan adalah suatu barang, hak atau orang yang dimintakan oleh kreditur sebagai bukti keseriusan pihak debitur yang berungsi untuk menjaga apabila fasilitas kredit yang diberikan mengalami kemacetan sehingga pihak kreditur tidak akan dirugikan. Umumnya masyarakat mempergunakan jaminan hak atas tanah yang dikenal dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam mengajukan permohonan kredit kepada Bank. Dalam suatu perjanjian kredit pada. Bank BRI Cabang Kutacane, debitur memberikan jaminan hak tanggungan kepada pihak Bank.

Dalam perjanjian kredit tersebut timbul permasalahan dimana setelah perjanjian kredit disepakati oleh kedua belah pihak dan kemudian terjadi wanprestasi, pihak Bank sebagai kreditur mengetahui bahwa jaminan Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur tersebut bukan milik pemberi jaminan dan berasal dari suatu sebab yang tidak halal, maka Bank sebagai penerima jaminan merasa dirugikan.³³

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Dalam Pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata Perdata) menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya yang dinamakan perikatan yaitu antara kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang hak taggungan Pasal 4. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan.

Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

³³Hasil Wawancara Dengan Bapak Sutedi. Wapimca Bank BRI Cabang Kutacane pada Hari Rabu, 10 Januari 2018. Di Kantor Bank BRI Cabang Kutacane

Istilah perjanjian kredit secara definitif tidak dikenal di dalam UU Perbankan, namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam UU Perbankan tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasarkan pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam.

Pasal 1754 KUH Perdata

Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Sebelum terjadinya perjanjian kredit antara bank dengan debitur pihak Bank pertama kali memprospek nasabahnya karena setiap peminjaman pihak bank BRI Cabang Kutacane selalu memberikan penjelasan kepada nasabahnya sebelum memberikan kredit pinjaman.

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada formula 4p dan 5c.

Formula 4p dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. *Personality*, dalam hal ini pihak bank mencari data yang secara lengkap mengenai keperibadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat

hidup, pengalamannya dalam berusaha, pergaulannya dalam masyarakat. Hal ini diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.

- b. *Purpose*, selain mengenai kepribadian (*personality*) dari pemohon kredit bank juga harus mencari data tentang tujuan serta penggunaan kredit sesuai dengan *line of business* kredit yang bersangkutan.
- c. *Prospect*, dalam hal ini bank melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang dilakukan oleh si pemohon kredit misalnya apakah pemohon kredit mempunyai *prospect* di kemudian hari ditinjau dari segi kebutuhan masyarakat.
- d. *Payment*, bahwa dalam menyalurkan kredit bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi hutang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.

Formula 5c:

- a. *Carakter*, bahwa calon nasabah debitur memiliki, watak moral, dan sifat pribadi yang baik, untuk mengetahui tingkat kejujuran nasabah.
- b. *Capacity*, yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat *prospektif* masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi hutangnya.
- c. *Capital*, dalam hal oleh pemohon kredit ini bank terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki.

- d. *Collateral*, adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengamanan (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasi nasabah debitur dikemudian hari misalnya kredit macet.
 - e. *Condition of economy*, dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil resiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi tersebut.
1. Prinsip kepercayaan. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan atas kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikan bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan diperuntukannya.
 2. Prinsip kehati-hatian bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan memakai prinsip kehati-hatian, prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap persyaratan dan peraturan Undang-undang yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Syarat sah nya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata:

1. Kesepakatan mereka mengikat dirinya.
2. Kecakapan.
3. Hal yang tertentu.
4. Sebab yang halal.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian artinya setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini agar perjanjian tersebut sah keempat perjanjian ini dapat di kelompokkan menjadi dua kelompok:

1. Kelompok syarat subjektif, yaitu syarat yang berhubungan dengan subjek
 - a. Kesepakatan.
 - b. Kecakapan.
2. Kelompok syarat objektif
 - a. Hal tertentu.
 - b. Sebab yang halal.

Para ahli hukum Indonesia, umumnya berpendapat bahwa dalam hal syarat, Objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum sedangkan dalam syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum melainkan dapat dimintai pembatalan (*voidable*).

Dalam hukum perjanjian terdapat pula beberapa azas yang dapat dijadikan sebagai pedoman, azas tersebut antara lain terdapat dalam Pasal 1320, Pasal 1338 ayat (1), (2) dan (3) KUH Perdata.

Pasal 1320 mencerminkan azas konsensualisme, menurut azas ini pada dasarnya untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat, melalui itu perjanjian menjadi mengikat dan tidak perlu lagi suatu formalitas pembuktiannya.

Pasal 1338 ayat (1) memuat azas kebebasan berkontrak, azas ini menentukan bahwa setiap orang adalah bebas untuk membuat perjanjian berupa dan berisi apa saja, hal ini berarti setiap orang dapat mengadakan perjanjian antara

pihak-pihak diluar yang diatur dalam buku III titel IV sampai dengan titel XVIII KUH Perdata. Akan tetapi kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut, seperti misalnya terhadap Pasal 1320 KUH Perdata.

Pasal 1338 ayat (2) memuat azas kekuatan mengikat, Pasal ini menyebutkan bahwa persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dengan demikian, azas ini menetapkan secara tegas bahwa suatu perjanjian akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang dibuatnya itu. Penarikan kembali atau pengakhiran oleh salah satu pihak hanyalah mungkin pada perjanjian dimana oleh kedua belah pihak disetujui untuk suatu waktu yang tidak tertentu diizinkan pengakhirannya, dengan tidak usah menyebutkan suatu alasan apapun. Azas kekuatan mengikat ini ada hubungannya dengan Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata mengenai kebiasaan dan kepatutan yang secara diam-diam dianggap dalam perjanjian.

Pasal 1338 ayat (3) memuat azas itikad baik, Pasal ini menyebutkan bahwa persetujuan-persetujuan haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, artinya perjanjian ditafsirkan sedemikian rupa sehingga dapat dilaksanakan dan diterima semua pihak dan dirasakan oleh masyarakat sebagai suatu keadilan dan kepastian hukum.³⁴

³⁴<https://endrunagari.wordpress.com/2013/05/05/hukum-perjanjian-dan-perjanjian-kredit-bank/>. Di akses pada hari ini minggu 2 Februari 2018. Pukul 14:23 Wib.

Sebagai lembaga keuangan peranan Bank dalam perekonomian sangatlah penting. Hampir semua kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan Bank dengan fasilitas kredit. Dengan berbagai jaminan yang di berikan oleh debitur dalam meminjam uang kepada Bank dalam bentuk usaha dan bidang kebutuhan lain dalam mensejahterakan nasabahnya. Untuk memperoleh kredit bank seorang debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu dari tahap pengajuan aplikasi kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit, tahapan-tahapan tersebut merupakan suatu proses baku yang berlaku bagi setiap debitur yang membutuhkan kredit bank.

Proses pemberian kredit oleh suatu bank dengan bank lainya tidak jauh berbeda. Kalaupun ada perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh Bank dengan pertimbangan masing masing dengan tetap memperhitungkan unsur persaingan atau kompetisi. Bahwa untuk memperoleh kredit dari Bank, maka tahap pertama yang dilakukan adalah pengajuan permohonan/aplikasi kredit kepada Bank yang bersangkutan. Pemohon/aplikasi kredit tersebut harus dilampirkan dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

Dalam pengajuan permohonan/aplikasi kredit oleh perusahaan sekurang-kurangnya memuat hal hal sebagai berikut:

- a. Tujuan dan manfaat kredit.
- b. Besarnya kredit dan jangka waktu pelunasan kredit.
- c. Cara pengembalian kredit.
- d. Agunan dan jaminan kredit.

Pemohon/aplikasi kredit tersebut dilampirkan dengan dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan:

- a. Akta pendirian perusahaan.
- b. Identitas (KTP).
- c. Tanda daftar perusahaan(TDP).
- d. Nomor pokok wajib pajak(NPWP).
- e. Naraca dan laporan rugi laba tiga tahun terakhir.
- f. Fotocopy sertifikat yang dijadikan jaminan.

Sedangkan untuk pemohon /aplikasi kredit bagi perorangan adalah:

- a. Mengisi aplikasi kredit yang telah disediakan oleh bank.
- b. Tujuan dan manfaat kredit.
- c. Besarnya kredit dan jangka pelunasan kredit.
- d. Cara pengembalian kredit.
- e. Agunan/jaminan kredit.

Permohonan /aplikasi kredit tersebut dilengkapi dengan melampirkan semua dokumen pendukung dan persyaratan, yaitu:

- a. Fotocopy identitas (KTP).
- b. Kartu keluarga(KK).
- c. Slip gaji yang bersangkutan (Jika ada).

Setelah permohonan/aplikasi kredit tersebut diterima oleh bank maka bank akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas aplikasi kredit yang diajukan. Apabila dari hasil penelitian yang dilakukan itu, bank berpendapat bahwa berkas aplikasi tersebut telah lengkap dan memenuhi

syarat, maka bank akan melakukan tahap selanjutnya yaitu penilaian kelayakan kredit.

Adapun apabila ternyata berkas aplikasi kredit yang diajukan tersebut belum lengkap dan belum memenuhi syarat yang ditentukan maka pihak bank akan meminta kepada pemohon kredit agar melengkapinya.³⁵

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan ditentukan bahwa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Dalam Pasal 21 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan telah ditentukan bentuk perjanjian kredit, yaitu secara tertulis dalam bentuk standar yang dibuat oleh bank Indonesia dan sesuai dengan kelaziman didunia perbankan.

Setiap perjanjian kredit yang dibuat wajib memuat sekurang-kurangnya:

1. Identitas kreditor dan debitor secara benar, lengkap, dan jelas.
2. Tujuan penggunaan kredit.
3. Jumlah uang dan jenis mata uang tertentu.
4. Jangka waktu perjanjian.
5. Besar dan tata cara perhitungan uang.
6. Jaminan kredit.
7. Hak dan kewajiban kreditor.
8. Syarat-syarat penarikan kredit.
9. Hal-hal yang menimbulkan kewajiban materil bagi debitur

³⁵Hermansyah. *Op.cit.*, halaman. 68.

10. Pernyataan debitur bahwa debitur telah mengerti dan menyetujui isi perjanjian kredit (Pasal 22 Rancangan Undang Undang Perkreditan Perbankan).

Perjanjian kredit wajib dibuat dalam Bahasa Indonesia. Apabila salah satu pihak bukan penduduk (*non-resident*), perjanjian itu dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Dalam praktiknya, substansi kontrak ini telah disiapkan oleh bank, sedangkan nasabah (debitur) tinggal menandatangani perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit yang telah disiapkan substansinya oleh salah satu pihak disebut dengan perjanjian baku.³⁶

Berdasarkan hasil penelitian pemberian kredit bank di bank BRI Cabang Kutacane bahwa proses pemberian kredit bank adalah mengajukan surat permohonan secara tertulis oleh debitur yang ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang kepada *Customer Servis*, di Bank BRI Cabang Kutacane selanjutnya meneliti surat permohonan nasabah apakah layak atau tidak untuk disetujui, apabila ditolak maka pemberitahuan akan segera dilakukan, selanjutnya berdasarkan data dan informasi calon debitur peminjam kredit mempunyai reputasi baik dalam prospek bisnis yang baik di buat dalam bentuk nota untuk pertimbangan, selanjutnya mengadakan *prospek* lapangan kepada calon peminjam kredit, selanjutnya bank melakukan evaluasi mengenai kredit tersebut. Kemudian jika bank menerima maka permohonan debitur diterima.

³⁶Salim HS *Op.Cit.*, halaman. 119.

B. Hak dan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BRI Cabang Kutacane

Menurut Hasil wawancara dengan Bapak Sutedi Wapinca Bank BRI Cabang Kutacane, hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit tersebut sesuai dengan apa yang diperjanjiakan oleh debitur ketika hak nya sudah diberikan yaitu pinjaman uang dengan jaminan hak tanggungan dan kewajiban kreditur menerima jaminan tersebut adalah debitur wajib membayar hutangnya kepada bank BRI kutacane tanpa alasan, baik itu dengan menjual aset debitur atau dengan pelunasan yang lain ketika jaminan debitur tidak cukup untuk pelunasan hutang debitur dan apabila jaminan debitur cukup atau lebih Bank BRI Kutacane mengembalikan uang tersebut kepada debitur:

1. Kewajiban Orang yang Meminjam.
2. Kewajiban Peminjam.

Menurut Bapak Sutedi Wapinca Bank BRI Kutacane Tentang kewajiban peminjam terutama dari pihak peminjam adalah mengembalikan pinjaman kepada pihak yang meminjamkan pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 1763 KUH Perdata yang menyatakan bahwa siapa yang menerima pinjaman sesuai diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan.

Pada dasarnya kewajiban peminjam yang tercantum dalam Pasal 1763 KUH Perdata seperti yang tersebut di atas merupakan penggolongan atau penegasan kembali dari Pasal 1754 KUH Perdata.³⁷

1. Kewajiban kreditur

Perjanjian piutang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjam kepada debitur setelah terjadinya perjanjian, Pasal 1759 hingga KUH Perdata menentukan sebagai berikut.

- a. Uang yang diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- b. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, dan berdasarkan pasal 1760, KUH Perdata hakim di beri kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan mempertimbangkan keadaan debitur serta memberikan kelonggaran kepadanya untuk membayar utang.
- c. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayar, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah

³⁷Hasil wawancara dengan bapak sutedi. wapimca bank BRI cabang kutacane pada hari Rabu,10 Januari 2018. Di Kantor Bank BRI Cabang Kutacane.

mempertimbangkan keadaan debitur akan menentukan pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUH Perdata).³⁸

2. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak, pada pokoknya pengembalian utang dalam jumlah yang sama, disertai dengan pembayaran bunga yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata). Pembayaran utang tergantung perjanjian, ada yang diperjanjikan perbayaran cukup sekali langsung lunas, biasa utang tidak terlalu besar nilainya, adapun jika utang terlalu besar seperti kredit bank, pada umumnya pembayaran hutang dilakukan debitur secara mengangsur tiap bulannya selama waktu yang telah ditentukan dan diperjanjikan disertai bunganya.

Dalam Pasal 7 sampai Pasal 18 rancangan undang-undang perkreditan perbankan telah diatur tentang hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Menghindari pemberian kredit kepada sektor ekonomi, segmen pasar dan kegiatan atau bidang usaha yang mengandung resiko tinggi bagi bank, yaitu:

1. Diberikan untuk usaha spekulasi yang tidak mempunyai kepastian pelunasan hutang.
2. Diberikan tanpa adanya informasi keuangan yang cukup bagi permohonan kredit yang dinilai cukup besar.
3. Diberikan kepada debitur bermasalah atau macet pada bank lain

³⁸ Gatot Supramono. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 30

4. Tidak memberikan kredit konsumtif kepada perseorangan yang dapat menyebabkan kesenjangan.
5. Memberi kejelasan secara rinci, lengkap dan jelas terhadap calon pemohon kredit tentang persyaratan kredit yang harus dipenuhi oleh setiap calon pemohon kredit.
6. Melakukan penilaian terhadap pemohon kredit mengenai watak, kemampuan, modal, prospek usaha, dan jaminan kredit.
7. Memberi prioritas utama dalam pemberian kredit kepada usaha kecil.
8. Menolak dan memberitahukan penolakan tersebut pada pemohon kredit beserta alasan secara tertulis dalam jangka waktu selambat lambatnya 30 hari kerja.
9. Menyalurkan kredit yang telah disetujui setelah perjanjian kredit ditandatangani dan dokumen-dokumen yang disyaratkan terpenuhi, baik persyaratan penuh maupun bertahap.

Menurut Bapak Sutedi Wapinca Bank BRI Kutacane mewajibkan debitur harus mengajukan:

1. Memberikan keterangan yang benar, lengkap, jelas, mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan identitas, kondisi keuangan, tujuan pengguna kredit yang terkait dengan kegiatan usahanya, dan informasi lain yang diperlukan oleh kreditor.
2. Memberikan segala kewajiban yang telah disepakati dan dinyatakan dalam perjanjian kredit.

3. Menggunakan kredit yang telah diperoleh dari kreditor sesuai dengan peruntukan berdasarkan isi perjanjian kredit dan surat permohonan kredit.
4. Melunasi kredit berikut bunga, denda atau biaya lain sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.
5. Mengembalikan jaminan pemberian kredit kepada debitur atau pemilik jaminan kredit disertai dengan surat pernyataan pelunasan kredit dari kreditor sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Menyampaikan laporan secara berkala mengenai perkembangan usahayang dibiayai dengan kredit.
7. Bilamana hasil eksekusi jaminan kurang dari jumlah kewajiban, debitur wajib menyerahkan aset lainnya.³⁹

Menurut Bapak Sutedi Wapinca Bank BRI Kutacane hak kreditor ketika kredit macet dalam bank BRI kutacane

1. Melakukan penarikan kredit secara bertahap sesuai dengan tujuan dari kredit yang diambilnya, setelah memenuhi syarat penarikan kredit.
2. Memperoleh kelebihan hasil penjualan jaminan kredit setelah diperhitungkan dengan seluruh kewajiban debitur.

Hak dan Kewajiban debitur telah ditentukan dalam perjanjian kredit yang dibuat antara lembaga perbankan dengan nasabah.

Perjanjian adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1234 KUH Perdata).

³⁹Hasil Wawancara Dengan Bapak Sutedi. Wapimca Bank BRI Cabang Kutacane Pada Hari Rabu, 10 Januari 2018. Di Kantor Bank BRI Cabang Kutacane

- b. Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

Dalam keadaan normal perjanjian dapat dilaksanakan sebagai mana mestinya tanpa gangguan ataupun halangan. Tetapi pada waktu tertentu, yang tidak dapat digugat oleh para pihak, muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik, faktor penyebabnya terjadinya wanprestasi oleh Bapak Sutedi Wapinca Bank BRI Cabang Kutacane diklasifikasikan menjadi dua faktor yaitu:

1. Faktor dari luar
2. Faktor dri dalam diri para pihak

Faktor dari luar adalah peristiwa yang diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat contohnya usaha debitur mengalami kemerosotan itu pihak bank masih ada toleransi untuk memperbaiki usaha di debitur kalau itu juga gagal bank baru menyita jaminan debitur, Sedangkan faktor dari dalam diri debitur merupakan kesalahan yang timbul dari diri debitur itu

sendiri, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai. Bahwa pihak kreditur menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Menurut Undang-Undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu pula dapat dilakukan secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi kewajiban terhadap perjanjian yang di buat oleh bank.

Peringatan yang diberikan oleh Bank BRI Kutacane kepada debitur ketika lalai dalam melaksanakan kewajibannya:

1. Berbentuk surat perintah.
2. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan debitur dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan untuk mendorong debitur untuk tepat waktu dalam melaksanakan kewajiban dan sekaligus juga menghindari proses dan prosedur atas adanya wanprestasi dalam jangka waktu yang panjang. Dengan adanya penegasan seperti ini dalam perjanjian, tanpa tegoran kelalaian dengan sendirinya pihak debitur sudah dapat dinyatakan lalai, bila ia tidak menepati waktu dan pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya.

3. Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan (*anmaning*) dan bisasa juga disebut dengan Somasi. Dalam somasi inilah pihak kreditur menyatakan segala haknya atas penuntutan kewajiban kepada pihak debitur.

Pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur, maka menyebabkan pihak debitur dalam keadaan wanprestasi, bila ia tidak mengindahkan pernyataan lalai tersebut. Pernyataan lalai sangat diperlukan karena akibat wanprestasi tersebut adalah sangat besar baik bagi kepentingan pihak kreditur maupun pihak debitur. Dalam perjanjian biasanya telah ditentukan di dalam isi perjanjian itu sendiri, hak dan kewajiban para pihak serta sanksi yang ditetapkan apabila pihak debitur tidak menepati waktu atau pelaksanaan perjanjian.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam kategori yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh untuk dilakukan.

Dalam perjanjian, pernyataan keadaan wanprestasi ini tidaklah dapat terjadi dengan sendirinya, akan tetapi harus terlebih dahulu diperlukan adanya suatu pernyataan lalai atau *sommatie* yaitu suatu pesan dari pihak pemberi pekerjaan borongan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dari pesan ini pula selanjutnya akan ditentukan dengan pasti saat mana,

seseorang berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya.

Sebagai akibat timbulnya dari debitur, maka undang-undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal yaitu:

1. Pemenuhan kewajiban.
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
3. Ganti rugi.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan disertai ganti rugi.

Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga.⁴⁰

Menurut Pasal 1246 KUH Perdata. ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

1. Kerugian yang nyata diderita.
2. Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Dalam perjanjian ditentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal

⁴⁰ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sutedi. Wapimca Bank BRI Cabang Kutacane Pada Hari Rabu, 10 Januari 2018. Di Kantor Bank BRI Cabang Kutacane.

waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan kewajibannya.⁴¹

Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.

C. Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank BRI Cabang Kutacane

Wanprestasi atau cidera janji yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu perbuatan yang tidak terpenuhinya dalam suatu perjanjian baik dari pihak pemberi hak tanggungan maupun penerima hak tanggungan, dan dalam pembahasan kali ini

⁴¹ *Ibid*

adalah pihak pemberi hak tanggungan atau debitur yang melakukan wanprestasi dan berujung pada pengeksekusian objek jaminan debitur.

UUHT tidak mengatur mengenai cedera janji, maka untuk mengatur apakah debitur cedera janji dapat merujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata. Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan *wanprestasi* atau cedera janji adalah tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Lebih spesifiknya Pasal 1763 KUH Perdata menyebutkan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sehingga bank banyak memberika kemudahan-kemudahan bagi nasabahnya termasuk memberikan kredit dalam berbagai bidang usaha dalam bentuk program dari bank tersebut, sesuai dengan UU No 10 Tahun 1998 tentang perbankan.

Debitur wajib membayar ganti rugi setelah dinyatakan lalai dalam perjanjian tersebut berupa biaya dan Bunga yang dikeluarkan oleh bank Pasal 1244 s.d 1246 KUH Perdata. Bentuk penyelesaian debitur yang melakukan wanprestasi di Bank BRI Cabang Kutacane, akan diselesaikan melalui jalur non litigasi. Penyelesaian wanprestasi yang ditempuh antara lain:

- a. Bank memberikan teguran secara lisan kepada debitur yang wanprestasi.
- b. Bank memberikan Surat Peringatan paling banyak sebanyak tiga kali apabila teguran lisan tidak dihiraukan maka bank bisa menyita langsung barang jaminan dengan menjual ke badan Lelang Nasional guna untuk pelunasan hutang debitur.
- c. Bank melakukan reconditioning atau persyaratan kembali mengenai sebagian syarat-syarat dari perjanjian kredit. Bank melakukan eksekusi terhadap jaminan debitur yang wanprestasi, dimana jaminan tersebut akan disita dan kemudian dijual melalui (KPKNL).

Bank BRI Cabang Kutacane memberikan kebebasan kepada debitur untuk menjual asetnya guna untuk mempermudah debitur dalam pelunasan hutang gunanya untuk mempermudah pihak bank dalam proses eksekusi. Bank dapat melakukan eksekusi terhadap barang yang menjadi agunan melalui Balai Lelang. Dari hasil lelang tersebut digunakan untuk menutupi kredit macet tersebut dan apabila masih ada sisa, maka bank harus mengembalikan kepada debitur setelah dikeluarkannya untuk seluruh kewajiban hutang dan bunga, eksekusi dapat melalui pihak kantor lelang negara atau pengadilan negeri.

Penyelesaian melalui musyawarah yang dilakukan adalah dengan cara negosiasi oleh pihak bank secara langsung kepada debitur dan dilakukan oleh para pihak atau kuasa hukum bank. Jika dengan jalan musyawarah ini belum juga menyelesaikan masalah, maka upaya yang ditempuh oleh bank adalah melalui lembaga yang ditunjuk untuk menyelesaikan masalah oleh Undang-undang

Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Pasal 41 A dalam Undang-undang tersebut menyatakan bahwa:

1. Untuk menyelesaikan piutang bank yang sudah diserahkan kepada badan urusan piutang Negara, pimpinan bank Indonesia memberikan izin kepada pejabat urusan piutang Negara untuk memperoleh keterangan dari Bank mengenai simpanan nasabah debitur.
2. Diberikan secara tertulis atas permintaan tertulis dari Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/ Ketua Panitia Urusan Piutang Negara.

Harus dan menyebutkan nama dan jabatan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Panitia Urusan Piutang Negara, nama nasabah, debitur.

Menurut bapak Sutedi wapimca Bank BRI cabang Kutacane Kabupaten Aceh tenggara akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi harus membayar ganti rugi dan bunga, beserta biaya yang dikeluarkan oleh bank setelah debitur dinyatakan wanprestasi, dan semua mengenai jaminan debitu itu diambil alih oleh bank untuk pelunasan hutang.

Menurut bapak Sutedi Wapimca bank BRI Cabang Kutacane Pada awalnya pihak bank tidak mengetahui apakah debitur tersebut ada niat untuk ingkar janji atau tidak, itu terjadi setelah pembayaran macet, kalau awalnya pihak bank mengetahui maka sewaktu mengajukan surat permohonan prospek kredit bank langsung menolak permohonan debitur, jadi permohonan debitur ditolak, sewaktu debitur mengajukan permohon bank bisa melihat berbagai tagihan debitur

sebelum melakukan permohonan kredit, apa bila ada tunggakan maka bank tidak menerima permohonan tersebut.⁴²

Setiap debitur yang wanprestasi pihak bank selalu memberi peringatan sebagai teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan kewajibannya seperti:

1. Tanggal paling lambat untuk memenuhi kewajiban.
2. Surat peringatan berupa teguran kepada debitur
3. Jika debitur mengabaikan maka bank langsung melelang melalui badan lelang, secara online.

Apabila debitur cidera janji atau *wanprestasi*, objek hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditor pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil pelelangan tersebut untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Pihak kreditor dapat melakukan pengeksekusian objek jaminan debitur apabila dalam perjanjian piutangnya tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum.

Akibat hukum sidebitur sudah ada di surat perjanjian sebelum melakukan permohonan kredit, jadi ketika debitur wanprestasi pihak Bank sudah memberikan berbagai cara agar sidebitur melunasi hutangnya, kalau tidak juga maka Bank langsung melelang guna untuk pelunasan hutang.

⁴²Hasil Wawancara Dengan Bapak Sutedi. Wapimca Bank BRI Cabang Kutacane Pada Hari Rabu, 10 Januari 2018. Di Kantor Bank BRI Cabang kutacane

Eksekusi objek jaminan milik pemberi hak tanggungan atau debitur oleh pihak kreditur karena dalam hal ini pihak kreditur penerima hak tanggungan telah mengalami kerugian materiil atas kelalaian (*wanprestasi*) debitur sehingga untuk menutupi segala kerugian tersebut objek jaminan debitur dieksekusi dengan cara dilelang. Pihak kreditur atau pemegang hak tanggungan dapat melakukan pengeksekusian objek jaminan debitur apabila kreditur telah menetapkan debitur benar-benar melakukan *wanprestasi* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata.

Proses eksekusi hak tanggungan merupakan proses menjual benda yang merupakan objek hak tanggungan ketika utang dari debitur pemberi hak tanggungan sudah tidak dibayar pada jatuh tempo. Pada umumnya Objek 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 daripada kreditur-kreditur lain.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Sutedi Wapinca Bank BRI Cabang Kutacane, tahapan lelang yang dilakukan oleh Kreditur adalah pihak bank memberi kebebasan kepada debitur untuk melelangnya sendiri jaminan tersebut namanya lelang bawah tangan ketika debitur tidak mau Bank berhak melelang aset debitur tersebut tanpa ada alasan lagi melalui pelelangan umum ke KPKNL secara online oleh pihak bank.

Ketika debitur tidak mampu atau tidak cukup membayar hutangnya dengan aset yang ada Bank berhak mengambil aset yang lain untuk pelunasan

hutang sidebitur. Ketika debitur wanprestasi pihak bank memberikan keringan kepada pihak debiturn untuk menjual asetnya sendiri untuk pelunasan hutang debitur.

Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian kredit pada Bank BRI Cabang Kutacane adalah:

- a. Debitur dikenakan denda sebagai ganti kerugian.
- b. Jaminan debitur akan disita oleh pihak BRI Cabang Kutacane.
- c. Debitur harus menjual aset usahanya.
- d. BRI cabang kutacane akan menjual jaminan tambahan debitur apabila tidak cukup untuk pelunasan hutang.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis sampaikan dalam Bab diatas, maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Terjadinya perjanjian kredit di Bank BRI Cabang Kutacane karena sudah terpenuhinya unsur-unsur perjanjian kredit oleh debitur (nasabah) yang telah disepakati kedua belah pihak dengan jaminan hak tanggungan. Tujuannya agar Bank mudah menilai layak apa tidaknya salah satu nasabah untuk memperoleh kredit tersebut, maka dari pada itu Bank perlu lebih dalam lagi dalam penganalisis perjanjian agar terhindar dari resiko yang di lakukan oleh debitur dikemudian hari setelah dibuatnya perjanjian, pemberian jaminan itu dilakukan pihak Bank guna agar terhindar dari resiko apabila debitur tidak mampu membayar hutangnya kepada debitur, guna jaminan hak tanggungan untuk pelunasan hutang debitur ketika debitur cedera janji itu diatur dalam Pasal 6 UUHT, Apabila debitur cedera 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
2. Hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BRI Cabang Kutacane, hak debitur menerima sejumlah uang pinjaman dari jaminan yang di serahkan kepada kreditur

dalam perjanjian kredit dan kewajiban debitur adalah membayar hutangnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan. Begitu juga dengan hak dan kewajiban kreditur Bank BRI Cabang Kutacane yang telah memberikan sejumlah uang pinjaman kepada debitur sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan jika debitur tidak memenuhi hak dan kewajiban yang telah diberikan kreditur maka debitur siap menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang ada.

3. Akibat hukum dari debitur Wanprestasi dalam perjanjian kredit sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, dimana debitur diwajibkan membayar denda, bunga dan biaya lain yang dikeluarkan oleh Bank BRI Cabang Kutacane yang telah diderita oleh kreditur, 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. Selanjutnya pihak Bank mengajukan permohonan kepada debitur mengenai kredit macet tersebut, setelah itu Bank memberikan kebebasan kepada debitur untuk menjual asetnya sendiri kepada orang lain namanya jual bawah tangan, ketika debitur tidak mau maka Bank langsung melelang jaminan tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang debitur.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka di berikan beberapa saran yang diharapkan dapat berguna untuk meningkatkan kinerja bank dalam mengelola dana Bank. Adapun saran tersebut sebagai berikut:

1. Hendaknya dalam melakukan perjanjian kredit Bank BRI Cabang Kutacane harus benar-benar menganalisis kredit yang akan disalurkan pada saat perjanjian kredit, Bank harus teliti dan tegas pada saat tinjau lapangan atau prospek debiturnya pada saat melakukan permohonan kredit dan melakukan penilaian atau analisis terhadap suatu kredit dengan berpegang pada aturan perbankan/prinsip-prinsip yang ada di Bank sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Pasal 8 ayat (1) Tahun 1992 tentang Perbankan agar tidak terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tersebut yang merugikan pihak Bank selaku kreditur
2. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara Bank BRI Cabang Kutacane dengan nasabah selaku debitur harus tetap menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana yang tercantum didalam perjanjian kredit yang berpedoman kepada Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
3. Hendaknya nasabah selaku debitur melaksanakan kewajibannya agar kreditur atau bank tidak langsung melelang jaminan tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Agus Yudha Hernoko. 2005 *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah: Undang-Undang No.4 Tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- E.Utrecht dan Saleh Djindang. 1983. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Ictiar Baru
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2016. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fahum UMSU
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana. Premadia group
- M Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan*. Depok: PT Grafindo Persada
- M. Khoidin. 2016. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Surabaya: Laksbang Yustitia
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta PT Grafindo Persada
- ST. Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai UndangUndang Hak Tanggungan*. Bandung: Penerbit Alumni/1999/Bandung
- Sutarno. 2004. *Aspek Aspek Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta
- Suharnoko. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media Group
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,

Undang-undang nomor 7 tahun 1992 Tentang perbankan

C. Jurnal Hukum

Ngadenan. 2010. *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuen*. Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

D. Internet

<https://endrunagari.wordpress.com/2013/05/05/hukum-perjanjian-dan-perjanjian-kredit-bank/>

<https://endrunagari.wordpress.com/2013/05/05/hukum-perjanjian-dan-perjanjian-kredit-bank/>.