

PERANAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DALAM JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Vika Oktaviyani, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang,
E-mail: Vikaoktaviyani21@gmail.com

Devi Siti Hamzah Marpaung, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa
Karawang, E-mail: devishm89@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i09.p12>

ABSTRAK

Tujuan dari penulisan ini agar dapat mengetahui kedudukan dan peranan kreditur dalam perjanjian jaminan hak tanggungan yang diciderai oleh debitur. Adapun jaminan hukum untuk kreditur jika debitur melanggar perjanjian atau cidera janji, yaitu sebagai tanda bukti perjanjian yang merupakan dokumen seperti akta autentik atau bawah tangan yang mana telah diatur di Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada pasal 10. Metode yang digunakan untuk penulisan ini juga termasuk kedalam jenis hukum yang berdasarkan norma/kaidah dan sifatnya deskriptif. Data yang dikumpulkan untuk penulisan ini sebagaimana kita ketahui menggunakan data sekunder, bahwasannya diperoleh dengan cara studi pustaka dan meninjau serta mempelajari dari berbagai buku, serta bahan atau data yang ada pada internet. Hasil penelitian ini menunjukkan terjadinya wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan nasabah. Adapun tujuan penulisan ini yaitu mengetahui peranan hukum bagi kreditur sebagai pemegang utama hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yang diingkari atau wanprestasi oleh debitur.

Kata Kunci : peranan hukum, perjanjian, jaminan hak tanggungan.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to find out the position and role of the creditor in the mortgage guarantee agreement that was injured by the debtor. As for legal guarantees for creditors if the debtor violates the agreement or is in breach of contract, namely as proof of the agreement which is a document such as an authentic or private deed which has been regulated in Law Number 4 of 1996 in article 10. The method used for this writing is also included in the type of law that is based on norms/rules and is descriptive in nature. The data collected for this writing as we know uses secondary data, in fact it is obtained by means of library research and reviewing and studying from various books, as well as materials or data available on the internet. The results of this study indicate the occurrence of default or breach of contract by the customer. The purpose of this paper is to know the legal role for creditors as the main holder of mortgage rights in a credit agreement that is denied or defaulted by the debtor.

Keywords : legal role, agreement, mortgage guarantee.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Cara untuk membuat rakyat Indonesia menjadi adil, makmur serta sejahtera, dapat dilakukan melalui menciptakan perekonomian adalah bagian dari pembangunan nasional yang menitik beratkan dalam bidang perekonomian. Dapat dilakukan oleh pemerintah, masyarakat seperti perorangan ataupun badan hukum. Melalui perkreditan kita dapat memperoleh dana yang besar dan meningkatkan pembangunan.

Dalam kehidupan sehari-hari telah kita temui kegiatan kredit atau pinjam-meminjam uang dan bukan sesuatu hal yang asing lagi dikalangan masyarakat. Kredit ini juga semakin berkembang dalam masyarakat, dimana perkreditan ini juga dikenal sebagai alat bantu atau

memperlancar suatu kegiatan seperti membangun kegiatan usaha dan beberapa kegiatan perekonomian di negara kita Indonesia, yang dirasa mempunyai peranan yang sangat penting bagi kegiatan perekonomian. Salah satu cara meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan memberikan kredit bagi pengusaha dalam bidang produksi ataupun pengusaha swasta yang mengembangkan usahanya secara independent.¹

Dalam peningkatan taraf perekonomian masyarakat perkreditan telah digunakan sebagai jembatan perekonomian sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. Dapat kita ketahui perkreditan ini di harus adanya kesepakatan dalam peminjaman oleh nasabah kepada bank yang syaratnya mewajibkan agar dapat membayar hutang piutangnya dengan lunas dan pada persetujuan atau kesepakatan itu dapat dilakukan penulisan surat atau akta perjanjian sebelum perkreditan dilanjutkan pada tahap selanjutnya.

Bank menyediakan fasilitas kredit bagi kegiatan ekonomi dan disalurkan kredit untuk debitur yang wajib memperhatikan beberapa faktor sebagai penilaian kelayakannya (jaminan). Jaminan merupakan sesuatu yang sangat vital demi keamanan untuk mengembalikan modal atau dana kepada kreditur serta kepastian hukum. Ada jaminan bagi perusahaan yang memerlukan fasilitas kredit yaitu menjamin kepastian hukum bagi pemberi modal.²

Sebelum dimulainya kredit pihak bank memberikan sarana agar nasabah dengan mudah mengisi suatu dokumen perjanjian yang memiliki resiko, sering kali resiko ini dilakukan oleh nasabah yang tidak membayar angsurannya kepada pihak bank secara tunai atau lunas. Maka dari itu dokumen perjanjian memuat peraturan perjanjian kredit kepada debitur untuk dapat melunasi hutangnya dengan cara mencicil. Resiko kredit umumnya terjadi akibat macetnya pembayaran dalam pelunasan hutangnya, resiko pasar adanya perubahan nilai investasi pada pergerakan pasar, resiko likuiditas adanya pihak debitur tidak dapat membayar cicilan kepada pihak kreditur secara tunai yang telah jatuh tempo, resiko hukum adanya kelemahan manajemen perusahaan sehingga dapat menimbulkan kerugian pada perusahaan yang dapat menimbulkan permasalahan hukum.

Pihak bank wajib memperlihatkan asas-asas perkreditan bank yang sehat dan sangat dibutuhkannya kepercayaan bagi nasabah yang mampu membayar angsuran hutangnya, dan dapat kita tinjau beberapa resiko yang dapat merugikan kreditur oleh pihak bank.³ Beberapa cara agar pihak bank memiliki keyakinan bahwa pihak debitur mampu melunasi semua hutang, pihak bank wajib melakukan penilaian secara teliti pada 7 P yaitu (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, dan Prospect*). Protection merupakan keadaan sangat wajib dipenuhi dan diberikan agar dapat menjamin pelunasan hutang piutangnya demi kepastian hukum dan keamanan, dan jika melanggar perjanjian maka dapat dikatakan debitur melakukan wanprestasi.

Kreditur tidak dapat melakukan hak milik atas barang apa yang telah dijaminan oleh debitur. Hal itu disebabkan perjanjian ini adalah perjanjian kredit bukan jual beli yang mana tidak adanya pergantian hak milik kepada pihak lain atas objek jaminan. Namun objek jaminan itu dijaminan apabila pihak nasabah berhenti atau tidak mampu mencicil

¹ Aliyah, H., Rudy, D. G., & Wirwawan, I. W. Analisis Dari Segi Hukum Terhadap Perjanjian Kemitraan Antara Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Dengan Usaha Besar. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7 no. 3 (2019), 1-16.

² Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 96. (*superscript*)

³ Putu Eka Trisna Dewi Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 4 No. 2, (2015), h. 2,

atau melunasi angsuran kepada kreditur, maka jaminan dapat dijual atau dilelang dan hasil yang didapat atas penjualan jaminan dapat melunasi hutang atau angsuran debitur, jika terdapat sisa maka dikembalikan kepada debitur.⁴

Objek yang sudah diberikan atau diserahkan kepada kreditur dan dapat memberi kepercayaan debitur bahwa telah memenuhi persyaratan yang dapat dinilai dengan uang dan timbulnya suatu perikatan perjanjian atau sering kita sebut sebagai jaminan.⁵ Adanya jaminan berfungsi untuk membayar hutang piutang nasabah kepada pihak bank yang mana kita harus memperhatikan penjualan objek atau jaminan. Penjualan objek atau jaminan memang Tindakan yang harus dilakukan pihak bank agar mendapatkan Kembali dana yang dipinjamkan kepada debitur yang melanggar wanprestasi kepada pihak kreditur, hasil yang diperoleh dalam penjualan jaminan dapat digunakan untuk pembayaran angsuran kepada pihak bank. Dalam melakukan penjualan juga ada beberapa upaya agar hasil yang diperoleh mencapai tujuan yang diinginkan oleh pihak bank.

Agar tidak kehilangan harta benda maka pihak debitur tidak melakukan wanprestasi sehingga jaminan harta benda tidak dapat disita oleh pihak bank. Sebagaimana mestinya diatur dalam pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Serta ketentuan pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jaminan Ketika debitur melakukan wanprestasi maka berkedudukan setara bagi masyarakat yang mempunyai jaminan memberi pinjaman kepada debitur, maka hasil penjualan dibagi secara seimbang, dan dilihat dari jumlah besar kecilnya hutang. Yang tidak termasuk antar kreditor juga memiliki alasan yang dapat disahkan agar dapat didahulukan."⁶

Hal ini selalu berguna untuk jaminan perjanjian kredit bank ialah hak atas tanah apapun status tanahnya, karena tanah memiliki daya jual yang tinggi dan terus meningkat seiring waktu, serta memiliki perlindungan dan kepastian hukum. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok Agraria pada pasal 51.

Dalam perjanjian kredit hingga proses pemberian kredit kita memerlukan suatu aturan yang mengikat dan dapat melindungi pihak yang berkaitan dalam melakukan pencairan dan tanggungan dalam akta perjanjian perkreditan, guna mengurangi resiko yang dilakukan pihak debitur apabila melakukan wanprestasi dan/atau tidak memenuhi kewajibannya dalam melunasi hutangnya.⁷

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian di atas maka pembahasan rumusan masalah sebagai berikut;

1. Bagaimanakah kedudukan kreditur sebagai pemegang utama jaminan hak tanggungan dalam wanprestasi yang dilakukan oleh debitur?
2. Bagaimanakah peranan hukum bagi kreditur sebagai pemegang utama hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yang cidera janji atau wanprestasi oleh debitur menurut Undang-Undang?

⁴ Oktarini, A. A. A. D., & Kusuma, A. A. G. A. D. Peran dan Fungsi Covemote Dalam Pelaksanaan Pencairan Kredit Oleh Bank. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9 no. 4 (2020). 811-820.

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 22.

⁶ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006, hal.261.

⁷ Ratnaningtyas, Heny. "Pengaruh Return on Equity, Current Ratio Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham." *Jurnal Proaksi* 8, no. 1 (2021): 91-102.

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis kedudukan kreditur sebagai pemegang utama jaminan hak tanggungan dalam wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.
2. Untuk mengetahui bagaimana mengidentifikasi peranan hukum bagi kreditor sebagai pemegang utama hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yang cidera janji atau wanprestasi oleh debitur menurut Undang-Undang.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan untuk penulisan penelitian ini juga termasuk kedalam jenis hukum yang berdasarkan norma/kaidah dan sifatnya deskriptif. Jenis penelitian hukum normatif⁸ dalam data yang dikumpulkan untuk penelitian ini sebagaimana kita ketahui menggunakan data sekunder, bahwasannya diperoleh dengan cara studi pustaka dan meninjau serta mempelajari dari berbagai buku, journal serta bahan atau data yang ada pada internet. penelitian ini juga menggunakan system hukum yang tercatat, dan cara pengumpulan data dilakukan secara kualitatif. Adapun tujuan penulisan penelitian ini yaitu mengetahui peranan hukum bagi kreditur sebagai pemegang utama hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yang diingkari atau wanprestasi oleh debitur.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Kreditur Sebagai Pemegang Utama Jaminan Hak Tanggungan Dalam Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur

Sebagaimana dijelaskan pengertian hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 6 tahun 1996 dalam pasal 1 ayat (1), jadi hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Berikut ini faktor-faktor Hak tanggungan :⁹

1. Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria jaminan dibebankan pada hak atas tanah.
2. Seluruh benda yang menjadi satu kesatuan di atas tanah itu maka dapat dijadikan jaminan.
3. Mewajibkan membayar seluruh hutang tertentu.
4. kreditur dapat berada di posisi utama jika memiliki ketentuan terhadap kreditur-kreditur lain.

Sutarno menjelaskan lebih terperinci mengenai sifat-sifat dari hak tanggungan, antara lain:¹⁰

1. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggung memberikan kedudukan yang diutamakan kreditur tertentu kepada kreditur lain.
2. Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat terbagi-bagi.

⁸ Nurhavati, Yati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1-20.

⁹ Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan, Ed.1., Jakarta, SinarGrafika, 2010, hal.165.*

¹⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Cet. 4, Bandung, CV. ALFABETA, 2009, hal. 154.*

3. Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, bersifat *droit de suite*. Selain itu juga bersifat *accessoir*.
4. Adanya jaminan hutang.
5. Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana dapat menjamin hutang yang lebih dari satu.
6. Jaminan hanya dapat dibebankan kepada hak atas tanah.
7. Benda yang berada di atas atau dibawah tanah termasuk tanggungan yang dapat dijamin.
8. Jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka jaminan dapat dilelang dan hasil penjualan dapat melunasi hutangnya, dan tidak adanya hak untuk memiliki benda jaminan
9. Putusan pengadilan yang telah ditetapkan oleh kekuatan hukum atau (*eksekutorial*)
10. Hak tanggungan memiliki asas keterbukaan (*publisitas*) dan asas yang dikhususkan (*spesialitas*)
11. Beberapa objek hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yaitu, Hak milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB).

Ada beberapa hak dalam kreditur yaitu yang didahulukan atau diprioritaskan yang di atur dalam undang-undang dalam golongan yang istimewa, jika dalam tagihan preference maka dalam krediturnya pun sama preference.

Dalam perjanjian kredit telah diatur dan dihubungkan dengan hukum, agar segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian kredit telah ada ikatan atau kekuatan hukum, jumlah yang diberikan oleh kreditur terhadap debitur, kapan jatuh tempo pembayaran hutang tersebut serta apa yang menjadi jaminan hak tanggungan. Sebagaimana kita ketahui hak tanggungan tak lepas dari perjanjian kredit. Dan dapat dikatakan perjanjian kredit mengikuti perjanjian pokok (*accessoir*).¹¹

Jaminan berupa tanah yang dapat melunaskan hutang, dan ada posisi yang selalu didahulukan kreditur tertentu dari kreditur lainnya. Objek hak tanggungan yang dibebani tidak akan berpindah haknya walaupun objeknya sudah berada di pihak manapun tetapi tetap yang mempunyai hak lelang hanyalah benda yang dijadikan objek tanggungan, ataupun telah berpindah tangan haknya (*droit de suite*). Selama objek hak tanggungan masih dalam perjanjian kredit sekalipun telah beralih kepada pihak ketiga, objeknya akan tetap berada pada tanah tersebut, selama masih tercantum dalam perjanjian kredit.¹² Sering sekali terjadinya peralihan objek atau barang jaminan yang beralih kepada pihak ketiga tanpa izin pihak kreditu atau tidak adanya pengajuan *action paulina* yang hak krediturnya untuk membatalkan Tindakan yang dapat merugikan debitur.

Ketentuan Pasal 11 angka 2 UUHT, dalam ketentuan ini berisikan perjanjian yang telah dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Ketika debitor melakukan cidera janji atau wanprestasi dan memberikan tanggung jawab penuh kepada kreditur atas jaminan atau hak tanggungannya. Pemberian akta hak tanggungan yang berisikan perjanjian yang lebih detail atau terperinci dan banyak keuntungan bagi kreditur yang dibedakan perjanjian yang telah tertera dalam dokumen atau Akta Perjanjian Hak Tanggungan pasal 11 angka 2 huruf a sampai dengan k, sebagai berikut;

¹¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 167.

¹² Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan, Bandung, Kaifa, 2011, hal.42.*

Dalam APHT;

1. Muatan wajib mencantumkan (Pasal 11 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan)
2. Hal yang akan diperjanjikan oleh pemberi dan penerima hak tanggungan, perjanjian yang sifatnya (fakultatif) boleh dikurangi atau ditambah selagi tidak bertentangan dengan peraturan yang telah diatur oleh pasal 1 angka 2 Undang-Undang Hak Tanggungan
3. Meskipun fakultatif, ada hal yang wajib dicantumkan dan telah diatur dalam pasal 11 angka 2 huruf e.

Pada pasal 12 memuat mengenai larangan yang diadakan oleh perjanjian. Jadi dalam pasal 12 yang melarang adanya pemberian kewenangan perjanjian kepada kreditur yang memiliki hak jaminan dan debitur ternyata telah melakukan wanprestasi, sebagai berikut;

- a. komitmen dalam membatasi kewenangan penerima hipotek untuk menyewakan barang yang digadaikan, dengan syarat kreditur penerima hipotek telah disetujui.
- b. janji untuk membatasi penerima hipotek mengubah bentuk dan tata letak barang yang digadaikan;
- c. Menurut putusan ketua pengadilan negeri, gadai yang memberi kuasa kepada kreditur pemegang hipotek untuk mengurus barang-barang hipotek agar kepentingan penerima hipotek tidak dirugikan.
- d. gadai yang memberi kuasa kepada kreditur penerima hipotek untuk menyelamatkan objek hipotek sebesar biaya pemberian hipotek, jika perlu untuk memaksa atau mencegah pembatalan atau pembatalan hak objek hipotek;
- e. Kreditur yang berjanji untuk mengadakan hipotek pertama berhak untuk mengalihkannya sendiri dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT. Usaha itu juga dapat disetujui oleh kreditur pemegang hipotek kedua;
- f. janji yang dibuat kepada kreditur pemegang hipotek pertama untuk tidak melepaskan beban hipotek atas pokok hipotek;
- g. Tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari kreditur pemegang hipotek, penerima hipotek tidak boleh (secara sukarela) melepaskan komitmennya terhadap hak-hak hipotek;
- h. Dalam hal penerima hipotek pembubaran hipotek (dalam hal hak pelepasan) atau haknya dilepaskan, kreditur hipotek akan menerima semua atau sebagian jaminan dari ganti rugi yang diterima oleh penerima hipotek untuk melunasi hutangnya yang jatuh tempo. untuk kepentingan umum dicabut;
- i. Perjanjian dalam hal obyek hipotek diasuransikan, kreditur pemegang hipotek akan menerima semua ataupun sebagian janjinya dari uang pertanggungan yang diterima penerima hipotek untuk melunasi piutangnya;
- j. janji penerima hipotek untuk mengosongkan barang yang digadaikan pada saat hipotek dilaksanakan. Tujuannya adalah untuk mendapatkan harga yang tinggi pada saat menjual agunan;
- k. Komitmen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 (4) UUHT adalah penyerahan sertifikat hak atas tanah yang menjadi subyek hipotek kepada kreditur pemegang hipotek. Jika mereka tidak setuju, sertifikat hak atas tanah yang digadaikan harus diserahkan kepada penerima hipotek.

3.2 Peranan Hukum bagi Kreditor sebagai Pemegang Utama Hak Tanggungan Dalam Suatu Perjanjian Kredit yang Cidera Janji atau Wanprestasi oleh debitur menurut Undang-Undang

3.2.1 Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992, pengertian kredit dijelaskan: "Kredit adalah uang yang diberikan berdasarkan suatu perjanjian atau hak-hak kreditur yang dipersamakan dengan itu. pihak Perjanjian pinjaman yang ditandatangani mengharuskan peminjam untuk membayar kembali pokok dan bunga setelah jangka waktu tertentu.

Perjanjian pinjaman yang dimaksud dalam pasal ini adalah perjanjian kredit, dan perjanjian harus dibuat secara tertulis. Perjanjian kredit bank wajib berbentuk autentik. Telah diatur dan diterangkan pada Pasal 8 Undang-Undang angka 10 Tahun 1998 ihwal perubahan atas Undang-Undang angka 7 Tahun 1992 perihal Perbankan, yang mewajibkan bank menjadi pemberi kredit buat menghasilkan perjanjian secara tertulis.

Dari Badriyah Harun, inti dalam ketentuan yang sudah disahkan oleh Bank Indonesia:

1. Prinsip Syariah yang dibuat dalam bentuk autentik sebagaimana pembiayaan kreditnya;
2. Pihak bank sangat berkewajiban dalam menilai kesanggupan debitur dan beberapa karakteristik yang wajib dipenuhi oleh debitur watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha;
3. Prinsip Syariah yang berkewajiban Menyusun dan menerapkan proses dalam pemberian dan pembiayaan kredit;
4. Memberikan informasi yang sangat tepat dan jelas dalam hal mekanisme serta syarat atau biaya kredit;
5. Ada beberapa peraturan dan persyaratan yang berbeda-beda setiap nasabah atau pihak terafiliasi mengenai kredit atau pembiayaan;
6. Penyelesaian konkurensi.¹³

H.R. Daeng Naja menjelaskan ada fungsi perjanjian kredit antara lain:

1. Perjanjian pokok, yang mana perjanjian kredit adalah perjanjian perikatan agunan dimana perjanjian ini bisa batal atau tidak adanya perjanjian lain;
2. Dokumen perjanjian ini juga dapat menjadi alat bukti yang mana memiliki hak dan kewajiban antar pihak;
3. Dan dapat menjadi alat untuk memantau kredit.¹⁴

Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwasannya perjanjian ini dapat menyebabkan ikatan perkreditan yang dapat menjamin mengenai pelunasannya dan sudah dikemas dalam 2 cara;

¹³ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustitia, 2010, hal. 23-24.

¹⁴ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2005, hal. 183.

a. Perjanjian kredit (akta dibawah tangan)

Perjanjian kredit atau akta dibawah tangan merupakan perjanjian yang dilakukan atau dibuat oleh pihak bank dengan pihak ketiga (nasabah), tanpa pejabat yang berwenang. Perjanjian ini biasanya sudah disiapkan oleh pihak bank dan kemudian diajukan kepada calon nasabah dan wajib disepakati. Dalam perjanjian ini nasabah tidak dapat mengajukan klausul pada isi perjanjian, dan tidak ada kesempatan untuk menolak klausul. sehingga, calon debitur yang ingin mengajukan kredit wajib pribadi, sepakat dengan segala kondisi dan ketentuan yang diajukan sang kreditur.¹⁵

Berikut kelemahan dari perjanjian bawah tangan:

1. Jika debitur melakukan cidera janji, kreditur yang diketahui memiliki kekuatan hukum dalam perjanjian kredit, karena debitur tidak mengakui adanya bukti tanda tangannya.
2. Perjanjian dibawah tangan yang mana dibuat oleh kedua pihak saja.
3. Jika file surat asli hilang maka tidak adanya alat bukti di pengadilan.
4. Adanya pengisian blangko perjanjian, yang mana dapat dilakukan cidera janji oleh debitur, maka harusnya dilakukan pembuatan akta perjanjian kredit formulir yang disiapkan lebih dahulu agar debitur tidak mengelak dan mengakui bahwa ia yang bersedia tanda tangan isi perjanjian atas kehendak sendiri.

b. Akta otentik

Dokumen perjanjian kredit yang diberikan pihak kreditur ke debitur yang dibuat di hadapan pejabat. Akta otentik adalah suatu dokumen yang dibuat sedemikian rupa dan ditentukan undang-undang, yang disaksikan oleh pejabat resmi serta memiliki wewenang untuk membuat dokumennya. Menurut pasal 1868 KUHPdata.¹⁶

3.2.2 Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Kredit adalah pihak yang menyediakan Uang bagi debitur dan memiliki perjanjian kredit antar pihak serta adanya kewajiban membayar hutang dengan tepat waktu atau sebelum jatuh tempo, dan menjelaskan bunga yang akan diberikan kepada debitur.

Secara umum dalam dunia perkreditan selalu ada yang resiko tertentu yang harus ditanggung oleh pihak bank, bahwasanya resiko ini akan ditanggung oleh pihak debitur maupun kreditur. Bilamana resiko terhadap kreditur ia akan kehilangan modal sebab pinjaman tidak dapat dikembalikan, jika debitur tidak dapat membayar atau melunasi hutang maka dapat dikatakan sebagai nasabah yang tidak mampu membayar angsuran atau dapat kita ketahui sebuah Tindakan wanprestasi atau cidera janji.

Debitur yang sudah tidak sanggup melunasi hutang pada pihak kreditur secara tepat waktu dan telah jatuh tempo (Kredit macet). Dapat kita ketahui ada beberapa cara untuk menyelesaikan debitur yang melakukan cidera janji atau wanprestasi. Yang pertama menyelesaikan menggunakan cara mediasi atau perundingan antara kedua belah pihak yang bersangkutan (Penyelamatan Kredit). Yang kedua dengan cara melakukan Bersama

¹⁵ Badriyah Harun, *Op.Cit*, hal. 25.

¹⁶ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006, hal.475.*

lembaga hukum seperti PUPN, DJPLN untuk BUMN, dan ada yang menggunakan Badan peradilan, arbitrase ataupun Badan Alternatif penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum terhadap kreditur dapat dilihat dalam pasal 12 A, pada intinya dalam pasal ini membahas mengenai pihak bank dapat membeli agunan, tidak ada ketentuan apapun tetapi atas dasar sukarela bagi pemilik agunan, dan jika pemilik agunan tidak memenuhi syarat atas kewajiban kepada pihak bank masa agunan yang telah dibeli harus segera dicairkan. Pihak bank mengacu dalam aturan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 6 karena mudah mengajukan pelelangan dan efisien.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari penelitian ini adalah berbicara mengenai kreditur memiliki hak yang dapat diutamakan serta didahulukan secara materil dalam hal pelunasan cicilan piutang. Sedangkan dalam peranan hukum terhadap kreditur jika melakukan ingkar janji atau wanprestasi yaitu suatu hal yang dapat menimbulkan suatu perkara hutang yang secara sah telah dibuat dalam suatu dokumen yang berbentuk akta bawah tangan ataupun autentik, secara mekanismenya ketentuan dan kebijakannya selalu beragam.

Menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 bahwasannya peran dalam perjanjian krediturnya dapat dilihat dari dua aspek yakni penyelamatan kredit yaitu dilakukannya perundingan para pihak agar debitur segera melunasi hutangnya pada kreditur dan yang kedua melalui jalan penyelesaian kredit yakni melalui jalur lembaga hukum lainnya untuk bank BUMN.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, Ed.1., Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Ayni Suwarni Herry, *Tanah dan Bangunan sebagai Jaminan Kredit*, jilid 2, Tangerang: Universitas Pamulang, 2014.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustitia, 2010.
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000.
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Kaifa, 2011
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cet. 4, Bandung: CV. ALFABETA, 2009.

Jurnal

- Aliyah, H., Rudy, D. G., & Wiryawan, I. W. Analisis Dari Segi Hukum Terhadap Perjanjian Kemitraan Antara Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Dengan Usaha Besar. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7 no. 3 (2019), 1-16.
- Oktarini, A. A. A. D., & Kusuma, A. A. G. A. D. Peran dan Fungsi Covernote Dalam Pelaksanaan Pencairan Kredit Oleh Bank. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9 no. 4 (2020). 811-820. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i04.p10>
- Putu Eka Trisna Dewi Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 4No. 2, (2015), 241-251. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2015.v04.i02.p04>

Ratnaningtyas, Heny. "Pengaruh Return on Equity, Current Ratio Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham." *Jurnal Proaksi* 8, no. 1 (2021): 91-102.
<https://doi.org/10.32534/jpk.v8i1.1660>

Peraturan Perundangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.