



SKRIPSI

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

***THE PROMISE TO INSURE OF BURDEN RIGHT'S
OBJECT AT THE ACT OF BURDEN RIGHT GIFT
(APHT) AND THE RESULT OF LAW IF HAPPEN
RISK IN AGREEMENT OF CREDIT BANK***

**SUKARMIASIH
NIM: 040710101166**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

SKRIPSI

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

*THE PROMISE TO INSURE OF BURDEN RIGHT'S
OBJECT AT THE ACT OF BURDEN RIGHT GIFT
(APHT) AND THE RESULT OF LAW IF HAPPEN
RISK IN AGREEMENT OF CREDIT BANK*

**SUKARMIASIH
NIM: 040710101166**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

MOTTO

**“HUBUNGAN ANTARSESAMA MENJADI LEBIH BAIK KARENA
ADANYA SALING PERCAYA DAN PERASAAN SALING
MEMBUTUHKAN”**

A. Khoerussalim Ikhs, 2005, Aku Harus Jadi Pengusaha (Kiat Sukses Memulai Bisnis), hal:7.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Karni dan Ibunda Sukarti, kini putrimu telah mewujudkan harapan dan cita-cita kalian;
2. Alma Mater Universitas Jember yang kubanggakan, sebagai media menimba ilmu pengetahuan;
3. Semua guru-guru yang telah mendidik dan memberikanku ilmu mulai dari TK, SD, SLTP, SMU hingga lulus Perguruan Tinggi

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

SKRIPSI

**Untuk memperoleh gelar sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember**

**SUKARMIASIH
NIM: 040710101166**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

JEMBER

6 PEBRUARI 2008

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 2 FEBRUARI 2008**

Oleh

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666

PENGESAHAN

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

Oleh :

SUKARMIASIH
NIM. 040710101166

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666

Mengesahkan :
Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Rabu
tanggal : 6
bulan : Pebruari
tahun : 2008

Diterima oleh panitia Penguji fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Skretaris

HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 132 164 568

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

.....

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sikarmiasih

NIM : 040710101166

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: “JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK” adalah benar-benar hasil karya sendiri kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 6 Pebruari 2008

Yang menyatakan,

Sukarmiasih

NIM. 040710101166

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK”**.

Tak lupa penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas semua petunjuk, arahan, serta nasehat dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku Pembantu Pembimbing atas segala nasehat, arahan dan petunjuk serta bimbingannya dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hidajati, S.H., selaku Ketua Penguji skripsi atas semua petunjuk dan masukan yang diberikan dalam penulisan skripsi ini;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Skretaris Penguji skripsi atas masukan dan petunjuk yang diberikan dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Perdata yang telah memberi arahan dalam penulisan skripsi ini;
6. Bapak Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N. selaku Dosen Wali atas bimbingannya selama studi di Fakultas Hukum Universitas Hukum;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, atas semua ilmu dan bimbingan yang telah engkau berikan;
8. Bapak Is Hariyanto Imam Salwawi, S.H. atas semua bimbingan dan bantuan selama penyelesaian skripsi ini;
9. Kedua orang tua terkasih, Ayahanda Karni dan Ibunda Sukarti yang selama ini tak henti-hentinya mendukung dengan segala cinta dan do'a untuk keberhasilan putrinya, jasa kalian takkan pernah bisa tergantikan;
10. Adik tercinta, Dwi Kurniawan yang telah menjadi spirit dan motivasi;

11. Keluarga besar Pakde Gito, Bude Tiwi, Mas Winarto, S.Pd, dan Mas Wawan atas semua dukungan dengan segala materi, do'a dan bimbingan selama studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
12. Seluruh keluarga besarku yang selama ini telah mendukung dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
13. Sahabat-sahabatku terkasih "P-ta, Shinta, Aulia", terima kasih atas semua dukungan dan pengertiannya selama ini dan buat "Trio" Ris, Ayu n Lia terima kasih semua bantuannya selama ini, kompak selalu ya;
14. Seluruh saudaraku di Himpunan Mahasiswa Islam (HMI), Fatah, Tomy, Yudi, Naja, Nabawi, Finda, Ola, Mas Jun, serta yang lainnya yang tak bisa disebutkan satu persatu, semangat dan kompak selalu, kalian adalah yang terbaik;
15. Semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan sebagai masukan guna memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini memberikan manfaat bagi pembaca khususnya dan masyarakat luas pada umumnya..

Jember, 28 Januari 2008

Penulis

RINGKASAN

Mengingat kegiatan pemberian kredit oleh bank mengandung risiko macet, maka bank dalam penyaluran kredit selalu meminta barang jaminan pada debitor. Dalam perkembangannya bentuk jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Walaupun demikian, bukan berarti jaminan hak tanggungan tidak memiliki risiko sama sekali. Nilai obyek hak tanggungan dapat menyusut atau menurun jika mengalami suatu kerusakan atau musnah yang ditimbulkan oleh musibah atau malapetaka seperti kebakaran atau gempa bumi. Oleh karena itu bank dapat mengalihkan risiko tersebut dengan meminta barang jaminan (obyek hak tanggungan) untuk diasuransikan. Dalam proses pembebanan hak tanggungan, janji untuk mengasuransikan obyek hak tanggungan tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Permasalahan yang hendak dibahas meliputi bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, bagaimana kekuatan hukum janji mengasuransikan obyek hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta akibat hukum jika terjadi risiko pada obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan yang telah dirumuskan, yakni untuk mengkaji dan menganalisa tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, untuk menganalisa kekuatan hukum janji mengasuransikan obyek hak tanggungan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta untuk menganalisa akibat hukum jika terjadi risiko pada obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet. Agar penulisan skripsi ini mempunyai nilai ilmiah, maka dalam penyusunannya harus menggunakan metode penelitian. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, sedangkan pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*).

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan melalui beberapa tahap yaitu, tahap permohonan kredit, analisa kredit, keputusan kredit, perjanjian kredit,

serta pengikatan jaminan yang disebut dengan pembebanan hak tanggungan. Perjanjian kredit bank dituangkan dalam bentuk *standard contract*. Dengan ditandatanganinya APHT oleh kedua belah pihak, maka janji mengasuransikan obyek hak tanggungan telah mengikat dan memiliki daya memaksa bagi para pihak yang membuatnya. Setelah APHT didaftarkan ke Kantor Pertanahan, janji mengasuransikan obyek hak tanggungan memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Kemudian akibat hukum jika terjadi risiko dan terjadi kredit macet adalah pihak bank selaku pemegang hak tanggungan dapat mengajukan klaim asuransi pada bank serta berhak memperoleh seluruh atau sebagian dari uang ganti kerugian asuransi tersebut. Uang ganti kerugian asuransi tersebut digunakan untuk melunasi utang debitor yang macet.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah mengingat dalam hukum perbankan kita belum ada pengaturan secara jelas dan khusus mengenai perjanjian baku, dalam pembuatan perjanjian kredit oleh bank hendaknya mengacu pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen. Di dalam Undang-Undang tersebut telah memberi batasan pada pihak pelaku usaha dalam membuat perjanjian baku, sehingga kedudukan debitor dapat dilindungi. Dalam menyalurkan kreditnya, hendaknya bank selalu meminta agar jaminan diasuransikan. Karena dengan ditutupnya asuransi pada jaminan, maka jika terjadi risiko bank akan menerima uang penggantian kerugian dari pihak asuransi. Selain itu bank hendaknya selalu melakukan analisis secara teliti dan mendalam pada setiap permohonan kredit agar terhindar dari risiko kredit macet.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metodologi Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Pengertian Perjanjian.....	9
2.2 Perjanjian Kredit Bank.....	10
2.3 Pengertian Jaminan dan Macam-Macam Jaminan.....	13
2.3.1 Pengertian Jaminan.....	13
2.3.2 Macam-Macam Jaminan.....	15

2.4 Pengertian Asuransi dan Macam-Macam Asuransi.....	18
2.4.1 Pengertian Asuransi.....	18
2.4.2 Macam-Macam Asuransi.....	19
2.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	20
2.6 Pengertian Risiko.....	22
BAB 3 PEMBAHASAN.....	24
3.1 Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	24
3.2 Kekuatan Hukum Janji Mengasuransikan Obyek Hak Tanggung pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	37
3.3 Akibat Hukum Jika Terjadi Risiko pada obyek Hak Tanggung dan Terjadi Kredit Macet.....	40
BAB 4 PENUTUP.....	44
4.1 Kesimpulan.....	44
4.2 Saran.....	45
DAFTAR BACAAN.....	46

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN I Perjanjian Kredit.
- LAMPIRAN II Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- LAMPIRAN III Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN IV Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lembaga keuangan perbankan memiliki peran yang strategis dalam era pembangunan ekonomi. Bank memiliki fungsi yang diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*) yang bertujuan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional seperti yang dijabarkan pada Pasal 4 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu bahwa “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Perkembangan zaman yang ditandai dengan kemajuan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (IPTEK) memberikan pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi khususnya dalam kegiatan usaha perbankan. Bank-bank bersaing untuk menarik nasabah sebanyak-banyaknya dengan meluncurkan berbagai produk dan jasa perbankan yang memanfaatkan kecanggihan teknologi. Namun harus diakui, kegiatan pemberian kredit pada nasabah telah memberi keuntungan dan pendapatan yang lebih besar jika dibandingkan dengan keuntungan yang diperoleh dari produk dan jasa lain yang ditawarkan. Oleh karenanya, usaha pemberian kredit tersebut pasti dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan.

Sumber dana perbankan yang disalurkan pada masyarakat dalam bentuk kredit bukan dana dari bank sendiri, akan tetapi juga merupakan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank diantaranya dalam bentuk tabungan, deposito, giro, dan sertifikat deposito. Oleh karena itu kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko (*risk asset*) yang tinggi yaitu tidak kembalinya kredit tersebut tepat pada waktunya yang dinamakan *non performing loan*. Bank dalam penyaluran kredit harus berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dengan analisis yang mendalam pada setiap permohonan kredit yang diterimanya agar kredit yang dikelola tersebut selalu dalam kualitas *performing loan*. Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang

No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan menegaskan bahwa “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Untuk mengurangi risiko kerugian dalam pemberian kredit, maka bank harus yakin atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya keyakinan ini sangat penting dan benar-benar harus diperhatikan oleh bank. Sesuai Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 yang mengubah Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Dalam memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, agunan, modal, dan prospek usaha debitor atau yang dikenal dengan instrumen analisa *the five C's of credit analysis*, sehingga dapat meminimalisir kerugian yang disebabkan oleh adanya kredit macet.

Disamping melakukan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan debitor, maka sebagai bentuk pengamanan atas kreditnya, bank pada umumnya meminta jaminan (agunan) pada debitor. Jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor diikat secara khusus, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diistimewakan dari pada kreditor lain dalam pelunasan utangnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1133 jo Pasal 1134 KUHPerduta. Jaminan kredit bertujuan untuk menghindarkan kerugian jika debitor tidak membayar atau melunasi hutang-hutangnya (kredit macet). Apabila debitor karena suatu sebab tidak bisa melunasi hutangnya, maka barang jaminan dapat dijual (melalui pelelangan umum) dan menutup utang dari hasil penjualan tersebut. Jadi fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitor tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan (Sutarno, 2005:142).

Dalam hukum positif Indonesia sendiri mengenal beberapa macam jaminan dan salah satu diantaranya adalah hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan atas tanah yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang kemudian disingkat dengan UUHT. Dalam UUHT tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya (*droit de preference*), selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan mempunyai sifat tidak dapat dibagi kecuali jika diperjanjikan lain oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Menurut Retnowulan Sutantio, jaminan yang dianggap paling efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan memiliki kemudahan dalam mengidentifikasi obyeknya, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya. Pertimbangan lainnya, sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta harga tanah yang menjadi obyek hak tanggungan nilainya cenderung meningkat (M. Khoidin, 2005:11).

Jaminan yang diberikan debitor harus dibuat perjanjian antara kreditor dan pemilik jaminan yang disebut pengikatan jaminan. Semua pengikatan jaminan termasuk hak tanggungan, merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan jaminan. Dalam perjanjian kredit baru berupa janji memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Sedangkan pemberian hak tanggungan akan dilakukan dengan pembuatan akta tersendiri yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan APHT merupakan bagian dari proses pembebanan hak tanggungan yang pada akhirnya ditujukan untuk memperoleh sertipikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan dan mendapat kepastian hukum. APHT sendiri merupakan bentuk standart (blangko resmi) yang dikeluarkan oleh Badan

Pertanahan Nasional. Dalam APHT, memuat janji-janji hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. “Janji-janji hak tanggungan merupakan janji-janji (syarat-syarat) yang diperjanjikan oleh kreditor dalam APHT dari pemberi hak tanggungan, janji-janji mana merupakan klausula-klausula yang dimasukkan dalam dan untuk menjadi bagian dari pemberian hak tanggungan” (J. Satrio, 1998:1). Walaupun janji-janji seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT sudah dicetak dalam blangko formulir APHT, bukan berarti harus diperjanjikan dalam APHT. Atas sepakat para pihak janji tersebut dapat dihapus. Hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 11 UUHT yang menyatakan bahwa janji-janji dalam ayat tersebut bersifat fakultatif dan pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak.

Pada hakikatnya janji-janji yang tercantum dalam APHT merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas kredit yang diberikan pada debitor. Salah satu klausula janji yang dimasukkan dalam Pasal 2 APHT adalah tentang janji mengasuransikan obyek hak tanggungan. Dalam janji tersebut pihak pertama dalam hal ini adalah debitor akan mengasuransikan obyek hak tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh pihak kedua (bank).

Walaupun dikatakan bahwa jaminan hak tanggungan merupakan jaminan yang paling efektif dan aman, bukan berarti tidak mengandung risiko sama sekali. Jika obyek hak tanggungan mengalami kerusakan bahkan musnah karena suatu musibah atau malapetaka seperti kebakaran atau gempa bumi yang menurut hukum disebut dengan *overmach*, maka nilainya dapat menyusut. Oleh karena itu bank dapat mengalihkan risiko tersebut untuk meminimalisir timbulnya kerugian dengan meminta barang jaminan untuk diasuransikan. Perjanjian asuransi pada prinsipnya bertujuan untuk mengalihkan risiko yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya. Apalagi mengingat fenomena bencana alam yang menimpa bangsa kita beberapa tahun terakhir seperti gempa bumi, tanah longsor, banjir, bahkan musibah kebakaran di mana-mana, maka menjadi alasan yang kuat bagi bank untuk meminta agar barang jaminan diasuransikan. Untuk memperoleh kekuatan hukum, maka bank harus memperjanjikan janji asuransi tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Janji mengasuransikan obyek

hak tanggungan dalam APHT tersebut merupakan wujud upaya perlindungan kreditor pemegang hak tanggungan untuk menjaga agar nilai hak tanggungan sedapat mungkin tetap tinggi dan merupakan upaya untuk memperkecil risiko kerugian jika terjadi kredit macet (J. Satrio, 1998:109).

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas, maka penulis ingin membahas dan mengkajinya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana kekuatan hukum janji mengansuransikan obyek hak tanggungan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
3. Bagaimana akibat hukum jika terjadi risiko pada obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam suatu karya ilmiah dapat diperoleh sasaran yang dikendaki, maka perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan. Adapun tujuan penelitian disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan secara umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana untuk menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh dalam perkuliahan, dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisa tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa kekuatan hukum janji mengasuransikan obyek hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukum jika terjadi risiko pada obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet.

1.4 Metode Penelitian

Penulisan suatu karya ilmiah seperti halnya skripsi agar mempunyai nilai ilmiah, maka dalam penyusunannya harus menggunakan metode penelitian yang mempunyai unsur kebenaran yang nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode merupakan suatu aspek yang penting dalam penulisan suatu karya ilmiah untuk menjawab permasalahan yang ada. Metode yang digunakan penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian.

Adapun tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu mengkaji permasalahan yang diangkat dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Maksudnya adalah penelitian ini dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta literatur yang berisi konsep teoritis yang kemudian dikorelasikan dengan permasalahan yang dibahas (Peter Mahmud Marzuki, 2005:30).

1.4.2 Pendekatan Masalah.

Dalam mengkaji suatu permasalahan tentunya menggunakan pendekatan khusus agar masalah tersebut dapat terselesaikan sesuai dengan yang diharapkan. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah dengan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan masalah dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Peter Mahmud Marzuki, 2005:94). Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang tertulis dibentuk oleh lembaga Negara atau

pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Dari pengertian tersebut, secara singkat dapat dikatakan bahwa yang dimaksud statute berupa legislasi dan regulasi. Maka pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi (Peter Mahmud Marzuki, 2005:96-97)

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum skunder.

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim (Peter Mahmud Marzuki, 2005:141).

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang no.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang No.2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, serta Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum skunder yaitu sumber bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum skunder meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Dalam hal ini diantaranya buku literatur hukum tentang perbankan, buku literatur tentang perkreditan, tulisan tentang penyelesaian kredit bermasalah, asuransi dan sebagainya.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum.

Metode analisa bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini dimulai dengan pengumpulan bahan-bahan hukum dan non hukum yang relevan dengan permasalahan dan dilanjutkan dengan melakukan analisa terhadap bahan

penelitian untuk membahas permasalahan. Kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif dengan cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia berasal dari istilah bahasa Belanda sebagai sumber aslinya. Dalam hukum perdata Belanda sendiri, istilah perjanjian dikenal dengan dua istilah yaitu *verbinten* dan *overeenkomst*. Dari kamus bahasa Belanda istilah *verbinten* berasal dari kata *binden* artinya ikat atau mengikat sedangkan kata perjanjian dalam bahasa Indonesia berasal dari kata dasar janji yang dalam bahasa Belanda diartikan *overeenkomst*. Sedangkan istilah *overeenkomst* juga diterjemahkan persetujuan (Sutarno, 2003:72).

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata tentang “Perikatan”. Perjanjian yang sama artinya dengan persetujuan diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan di samping karena Undang-undang. Hal ini dapat dilihat dari bunyi Pasal 1233 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: “perikatan lahir karena persetujuan atau karena Undang-Undang”. Menurut Abdulkadir Muhammad (1990:9), yang dimaksud dengan perikatan adalah “hubungan hukum yang terjadi antara debitor dan kreditor yang terletak dalam bidang harta kekayaan”. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perikatan adalah sebagai berikut:

1. Adanya hubungan hukum;
2. Dua pihak dalam perikatan, setidaknya ada dua pihak dimana yang satu berhak menuntut pada yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi prestasi;
3. Terletak dalam bidang harta kekayaan;
4. Adanya prestasi yaitu sesuatu yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak dalam perikatan.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata dirumuskan bahwa: “Persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih “. Definisi persetujuan dari Pasal 1313 KUHPerdata tersebut hanya menyangkut mengenai perjanjian sepihak di mana satu orang mengikatkan

dirinya pada orang lain sedangkan orang lain tersebut tidak harus mengikatkan kepada pihak pertama. Dalam hal ini, Subekti memiliki pandangan tersendiri mengenai definisi perjanjian. Menurut Subekti (dalam Hasanuddin Rahman, 1998:135), suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Pada umumnya perjanjian dapat dibuat secara bebas tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Perjanjian dapat dibuat baik secara lisan maupun secara tertulis. Namun demikian, perjanjian yang dibuat secara lisan sangat riskan untuk dilakukan karena tidak memiliki kekuatan pembuktian. Oleh karenanya untuk kepentingan pengamanan, perjanjian lebih sering dilakukan secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Suatu akta yang dibuat secara tertulis biasanya untuk kepentingan pembuktian (Abdulkadir Muhammad, 1990:79).

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Akan tetapi jika syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan (Hasanuddin Rahman, 1998:136).

2.2 Perjanjian Kredit Bank

Penyaluran kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Kemudian bank melakukan analisa untuk menentukan apakah kredit tersebut layak untuk diberikan. Apabila bank menganggap nasabah tersebut dapat dipercaya menerima

kredit, maka untuk terlaksananya pelepasan kredit tersebut terlebih dahulu haruslah dilakukan suatu kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Dalam Undang-Undang Perbankan yang telah diubah tidak mencantumkan secara tegas mengenai pengertian perjanjian kredit. Namun demikian, kita dapat mengetahui bahwa pemberian kredit itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam uang antara bank dengan nasabah. Hal ini dapat dilihat dari pengertian kredit yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa: “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya, setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Menurut Sutan Remy Sjahdeini pencantuman (dalam Hasanuddin Rahman, 1998:139) kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian istilah kredit yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan, dapat memiliki beberapa maksud yaitu:

1. Bahwa pembentuk Undang-Undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam.
2. Bahwa pembentuk Undang-Undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat secara tertulis. Tentunya ketentuan Undang-Undang tersebut dikaitkan dengan instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Pebruari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib menggunakan atau membuat akad perjanjian kredit.

Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1754 KUHPerdata sendiri disebutkan bahwa: “pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang

habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

R. Subekti berpendapat: “Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1754 sampai dengan pasal 1769”.

Pendapat yang sama dikemukakan Marhainis Abdul Hay (1975:67): “Perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (Rachmadi Usman, 2003:261).

Pendapat di atas senada dengan apa yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman. Dari rumusan yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit Mariam Darus Badruzaman menyimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya, perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil (Mariam Darus Badruzaman, 1994:110).

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian kredit, sehingga perlu mendapat perhatian khusus baik oleh bank sendiri maupun dari pihak nasabah debitor. Menurut Ch. Gatot Wardoyo (dalam Muhamad Djumhana, 1996:241-242) perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat monitoring kredit.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani oleh bank dan debitor maka tidak ada pemberian kredit. Oleh karena itu perjanjian kredit harus dilaksanakan berdasarkan prosedur yang berlaku dalam dunia perbankan. Sebelum perjanjian kredit disepakati maka bank harus melakukan analisis untuk

mengetahui apakah kredit layak diberikan pada debitor yang bertujuan untuk mengantisipasi timbulnya kerugian yang disebabkan oleh kredit macet. Adapun yang dimaksud dengan “kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi diluar kemampuan debitor” (Siamat, 2003:303). Sebuah kredit dikategorikan dalam kredit macet apabila:

1. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan;
2. Memenuhi kriteria diragukan tetapi dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit;
3. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara.

Menurut Rachmadi Usman, (2003:259) timbulnya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan dewasa ini, selain indikasi debitor tidak mau membayar utangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kreditnya yang ternyata juga mengalami penyimpangan. Pemberian kredit ada yang dilakukan dengan tanpa akad perjanjian kredit. Mengingat hakikat diadakannya perjanjian kredit adalah sebagai alat bukti, maka jika dalam pemberian kredit tersebut pihak debitor wanprestasi atau terjadi kredit macet, perjanjian kredit merupakan dasar untuk diajukannya gugatan. Oleh karena itu tidak salah jika dikatakan perjanjian kredit memiliki kedudukan yang sangat penting dalam pemberian kredit oleh bank.

3.3 Pengertian Jaminan dan Macam-Macam Jaminan

3.3.1 Pengertian Jaminan

Menurut hukum segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditor. Dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu”. Menurut pasal tersebut semua kekayaan yang dimiliki seseorang secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian hutang atau perjanjian lainnya dengan orang lain walaupun kekayaan

tersebut tidak diserahkan atau dinyatakan secara tegas sebagai jaminan. Dengan demikian, tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum atas semua pelunasan perutangannya. Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan seorang debitor tersebut menjadi jaminan bersama-sama dan memberikan hak yang sama bagi semua kreditor (konkuren) sehingga pendapatan hasil lelang atau penjualan atas harta kekayaan debitor dibagi secara proporsional berdasarkan besar kecilnya piutang masing-masing. Sehingga agar kreditor memiliki hak yang utama atau preferen atas benda jaminan, maka jaminan yang diberikan oleh debitor harus diikat secara khusus. Jaminan khusus ini timbulnya berdasarkan adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor, yang bertujuan agar debitor menyediakan jaminan berupa kebendaan atau perorangan (Rachmadi Usman, 2003:147).

Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang obyeknya adalah benda-benda yang ditunjuk secara khusus dengan cara menyendirikan dari bagian harta kekayaan debitor dan disediakan oleh debitor atau pihak lain pemilik jaminan untuk memenuhi pelunasan utang debitor. Jaminan kebendaan berupa kekayaan debitor atau pihak lain yang disendirikan itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditor, karena jika tidak ada penyendirian dan penyediaan secara khusus, maka sama halnya dengan seluruh kekayaan si debitor dijadikan jaminan untuk pembayaran utang si debitor (Sutarno, 2003: 148). Jaminan khusus yang bersifat kebendaan terdiri atas hipotik, gadai, fidusia, dan hak tanggungan. Jaminan ini memberikan kedudukan yang istimewa (*preferent*) kepada kreditor terhadap kreditor lainnya. Sehingga kreditor yang memegang jaminan dengan pengikatan hipotik, gadai, fidusia, dan hak tanggungan memiliki hak didahulukan dari kreditor lain untuk mendapatkan pelunasan piutang dari hasil penjualan benda jaminan.

Dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan istilah jaminan dengan agunan. Pasal 1 angka 23 merumuskan bahwa “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitor kepada Bank dalam rangka

pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”. Dari bunyi pasal tersebut dapat diketahui unsur-unsur agunan adalah sebagai berikut:

1. jaminan tambahan;
2. diserahkan oleh debitor kepada bank;
3. untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Dalam dunia perbankan yang memiliki tingkat risiko tinggi, kedudukan jaminan sangatlah penting. Hal tersebut dikarenakan bank dalam meluncurkan kredit menggunakan dana milik nasabah, sehingga diperlukan suatu jaminan agar manakala debitor wanprestasi atau ingkar janji, kreditor dapat mengambil pemenuhan hutang dari penjualan barang yang dijaminakan melalui pelelangan umum (M Khoidin, 2005:18).

Menurut Johannes Ibrahim (2004:71) jaminan hendaknya dipertimbangkan:

1. *Secured*, artinya yaitu bahwa jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan .
2. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi utang debitor.

3.3.2 Macam-Macam Jaminan

Dalam hukum perdata dikenal beberapa macam jaminan. Menurut Sembiring (2000:72), secara umum masalah jaminan dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

1. Jaminan Perorangan (*personal guaranty*).

Jaminan perorangan merupakan jaminan dimana seseorang pihak ketiga bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitor (Muhamad Djumhana, 1996:248). Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitor. *Borghtocht* merupakan jaminan yang bersifat perorangan. *Borghtocht* yang dalam bahasa Indonesia disebut penjaminan atau penanggungan, diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdata. Dalam Pasal 1820 KUHPerdata dikemukakan bahwa “penanggungan adalah suatu

persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga, guna kepentingan pihak yang berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya pihak yang berutang dalam hal ia tidak dapat memenuhi kewajibannya”. Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam *borghtocht* pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perorangan.

2. Jaminan Kebendaan.

Berbeda dengan jaminan perorangan, jaminan kebendaan ini obyeknya adalah suatu benda. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan (Sutarno, 2003:147). Benda yang dapat dijadikan jaminan dapat berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak. Dari dasar itulah jaminan kebendaan digolongkan menjadi beberapa macam, yaitu:

a. Hipotik

Istilah hipotik (*hypothek*) berasal dari hukum romawi yaitu *hypoteca*, artinya adalah penjaminan atau pembebanan. Pengertian hipotik menurut Pasal 1162 KUHPerdara adalah “suatu hak kebendaan atas benda yang tidak bergerak, untuk mengambil penggantian bagi benda-benda tersebut bagi pelunasan suatu perikatan”. Namun setelah berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah, hak kebendaan untuk benda tidak bergerak berupa tanah pengikatan jaminannya adalah hak tanggungan. Jadi yang dapat dihipotikkan hanya benda tidak bergerak bukan tanah yaitu pesawat udara yang diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang No. 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan dan kapal laut yang berukuran diatas dua puluh meter kubik yang diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

b. Gadai.

Gadai diatur dalam Buku II KUHPerdara Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160. Dalam Pasal 1150 disebutkan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitor atau kuasanya sebagai jaminan atas utangnya, dan memberi wewenang kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului

kreditor-kreditor lain dengan pengecualian biaya penjualan dan biaya penyelamatan barang itu. Dari rumusan tersebut dapat dilihat bahwa obyek dari gadai adalah benda bergerak di mana barang tersebut diserahkan kepada penerima gadai.

c. Fidusia.

Jaminan fidusia diatur tersendiri dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam Undang-Undang tersebut memberikan pengertian tentang fidusia dan jaminan fidusia. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan fidusia adalah hak jaminan benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima terhadap kreditor lainnya. Selain fidusia, jaminan kebendaan yang obyeknya benda bergerak adalah gadai. Perbedaannya adalah jika gadai barang yang dijamin berada pada penguasaan kreditor, sedangkan untuk fidusia benda jaminan berada pada penguasaan pemilik jaminan. Oleh karena itu jaminan fidusia ini lebih disukai dalam kegiatan perkreditan dari pada gadai. Dengan fidusia, kreditor tidak perlu menyediakan tempat penyimpanan dan merawat barang jaminan, sedangkan di sisi lain pihak nasabah masih tetap dapat memakai barang yang dijamin.

d. Hak Tanggungan.

Sejak diundangkannya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang disingkat UUHT, maka semua jaminan kebendaan atas tanah harus tunduk pada Undang-Undang ini. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Perturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Sebelum berlakunya UUHT ini, dasar hukum yang digunakan melakukan pengikatan jaminan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah menggunakan ketentuan mengenai hipotik dalam KUHPerdara Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 dan *credietverband*. Sedangkan obyek hak tanggungan telah diatur dan dijabarkan dalam Pasal 4 UUHT. Adapun ketentuan Pasal 4 UUHT berbunyi sebagai berikut:

- “(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
- a) Hak Milik,
 - b) Hak Guna Usaha,
 - c) Hak Guna Bangunan;
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dengan menurut sifatnya yang dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan;
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggunganyang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik”.

3.4 Pengertian Asuransi dan Macam-Macam Asuransi.

3.4.1 Pengertian Asuransi.

Asuransi atau yang juga disebut dengan pertanggungan menurut pengertian yuridisnya dapat ditemukan dalam Pasal 246 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan asuransi adalah:

“Asuransi atau pertanggungan diartikan sebagai suatu perjanjian, dimana penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi untuk memberikan penggantian kepadanya karena suatu kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan yang mungkin terjadi karena suatu peristiwa tak tentu “.

Sementara itu, menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian memberikan definisi asuransi sebagai berikut:

“Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung, dengan menerima premi asuransi, untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungjawabkan”.

Dari pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur asuransi adalah sebagai berikut:

1. Suatu persetujuan;
2. Antara dua pihak atau lebih (subyek hukumnya);
3. Adanya pembayaran premi;
4. Ada ganti rugi;
5. Peristiwa yang belum tentu terjadinya.

Pada dasarnya asuransi bertujuan untuk mengalihkan penanggungan risiko. Dalam kegiatan perkreditan, bank biasanya menutup asuransi terhadap barang jaminan yang diserahkan kepadanya. Hal ini tentunya bertujuan untuk mengalihkan risiko jika terjadi suatu kerugian yang disebabkan oleh peristiwa yang tidak pasti atas benda jaminan yang diasuransikan tersebut. Penutupan pertanggungan asuransi jaminan kredit meliputi dua hal sebagai berikut:

- a. Pertanggungan harga milik nasabah debitur sebesar minimal kredit yang dijamin kepada bank. Pertanggungan tersebut biasanya merupakan jaminan utama yang merupakan pembiayaan bank, dan jaminan tambahan.
- b. Pertanggungan harga milik nasabah debitur yang tidak termasuk jaminan kredit dianjurkan untuk diasuransikan (Muhamad Djumhana, 1996:258).

3.4.2 Macam-Macam Asuransi

Ditinjau dari kesepakatannya, asuransi dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu:

1. Asuransi Sukarela.

Asuransi sukarela ini merupakan suatu perjanjian asuransi yang terjadinya didasarkan kehendak bebas dari pihak-pihak yang mengadakannya. asuransi

2. Asuransi Wajib.

Merupakan asuransi yang terbentuk dan diharuskan oleh suatu ketentuan perundang-undangan. Asuransi ini diwajibkan oleh pihak pemerintah atas dasar pertimbangan untuk melindungi golongan-golongan lemah dari bahaya-bahaya akibat tanggung jawab menurut hukum (M. Suparman Sastrawidjaja, 1997:86).

Selain penggolongan di atas, bentuk asuransi juga dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Asuransi Kerugian.

Asuransi kerugian ini merupakan perjanjian asuransi yang berisi ketentuan bahwa penanggung mengikatkan dirinya untuk melakukan prestasi berupa memberikan ganti kerugian yang diderita oleh pihak yang disebut terakhir (M. Suparman Sastrawidjaja, 1997:86). Di Indonesia usaha asuransi kerugian terbagi dalam usaha asuransi kebakaran, asuransi pengangkutan serta usaha asuransi aneka yaitu asuransi yang tidak termasuk dalam asuransi kebakaran dan pengangkutan. Pada umumnya dunia perbankan menggunakan beberapa jenis asuransi jaminan kredit, dan yang sering dipakai antara lain:

- “a) asuransi kebakaran;
- b) asuransi pengangkutan;
- c) asuransi kendaraan;
- d) asuransi kebongkaran (Frianto Pandia dkk, 2005:141)”.

2 Asuransi Jumlah.

Asuransi jumlah merupakan suatu perjanjian asuransi yang berisi ketentuan bahwa penanggung terikat untuk melakukan prestasi berupa pembayaran sejumlah uang yang besarnya sudah ditentukan sebelumnya. Adapun contoh dari asuransi jumlah antara lain asuransi jiwa, asuransi kecelakaan dan asuransi sakit (M. Suparman Sastrawidjaja, 1997:83).

2.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kepada kreditor yang dituangkan ke dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan. Kemudian pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan

Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 10 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Di dalam Pasal 1 angka 5 disebutkan bahwa : “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”. Akta Pemberian Hak Tanggungan atau yang disingkat APHT adalah akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Blangko APHT merupakan akta yang berbentuk standard kontrak (blangko resmi) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Mengenai bentuk APHT diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu PMNA/KBPN No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Membebaskan Hak Tanggungan, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Dalam praktek bank, pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui dua cara yaitu:

1. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok
2. Dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang disingkat SKMHT (Sutarno, 2003:169).

Penggunaan SKMHT ini dilakukan jika dalam penandatanganan APHT pemilik jaminan tidak dapat hadir, sehingga wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan membuat SKMHT. Dengan SKMHT ini kreditor dalam waktu tertentu dapat membebaskan hak tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan dihadapan PPAT. Namun jika penandatanganan APHT dilaksanakan pada saat penandatanganan perjanjian kredit yang dihadiri oleh pemilik jaminan, maka tidak perlu menggunakan SKMHT.

Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- c. jumlah utang-utang yang dijamin;

- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Syarat yang ditetapkan Pasal 11 ayat (1) UUHT di atas wajib dipenuhi seluruhnya. Apabila salah satu syarat saja tidak dipenuhi, akan mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum (Gatot Supramono, 1996:121). Selain hal-hal pokok yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut, dalam APHT juga diperkenankan untuk mencantumkan janji-janji sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Adapun salah satu janji yang tercantum dalam APHT tersebut adalah mengenai janji mengasuransikan obyek hak tanggungan. Dalam janji tersebut pihak pertama dalam hal ini debitor berjanji pada pihak kedua (bank) untuk mengasuransikan obyek hak tanggungan. Para pihak (subyek) dalam janji mengasuransikan tersebut adalah debitor atau pemberi jaminan selaku pihak pertama dan bank atau kreditor selaku pihak kedua. Dalam hal ini pihak yang dibebani untuk membayar premi dan biaya atas penutupan asuransi adalah pihak debitor. Mengingat obyek hak tanggungan adalah tanah beserta benda yang melekat di atasnya seperti rumah ataupun gedung, biasanya bahaya yang dikhawatirkan dapat menimpa adalah bahaya kebakaran dan gempa bumi. Debitor akan mengasuransikan obyek hak tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap dapat mengancam obyek hak tanggungan.

Pembuatan APHT sendiri merupakan bagian dari proses pengikatan jaminan. Perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* (tambahan) yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, sehingga janji yang terdapat dalam APHT termasuk janji mengasuransikan ini keberadaannya juga tergantung dari perjanjian kredit. Jika perjanjian kredit berakhir, maka janji mengasuransikan ini juga berakhir.

2.6 Pengertian Risiko.

Pada dasarnya tujuan fungsi ekonomis dari diadakannya pemasangan asuransi adalah untuk mengalihkan risiko dari pihak tertanggung kepada pihak penanggung. Dalam perjanjian asuransi pihak penanggung selalu meminta pembayaran premi dari pihak tertanggung untuk penggantian kerugian yang dapat

dialaminya karena suatu peristiwa yang tidak tentu. Jika peristiwa tidak tentu tersebut tidak dicantumkan, maka pihak asuransi tidak mengenal risiko yang diambilnya dan dengan demikian tidak dapat menentukan premi yang dimintanya. Mengenai pengertian risiko, Molengraaff (dalam M. Mashudi dkk, 1998:146) berpendapat:

“Bahaya/risiko adalah kemungkinan terjadinya suatu peristiwa yang merugikan dan tidak tentu; suatu keadaan terancam oleh peristiwa demikian. Pada overdracht, maka dengan bahaya/risiko ditunjukkan peristiwa itu sendiri. Asuradur menanggung akibat financial dari terjadinya peristiwa yang tidak tentu, maka untuknya bahaya/risiko adalah kemungkinan yang dihadapinya untuk membayar (kemungkinan kerugian). Kemungkinan kerugian ini adalah obyek dari perjanjian”.

Risiko merupakan kemungkinan kerugian yang akan ditanggung atas bahaya yang mungkin akan terjadi, tetapi tidak diketahui kapan terjadinya (Frianto Pandia dkk, 2005:138).

Dalam Pasal 247 KUHD, menyebutkan beberapa contoh macam risiko asuransi. Adapun bahaya yang disebutkan dalam Pasal 247 KUHD yaitu:

1. Bahaya kebakaran;
2. Bahaya yang mengancam hasil-hasil pertanian yang belum dipanen;
3. Jiwa, satu atau beberapa orang;
4. Bahaya laut dan pembudakan;
5. Bahaya yang mengancam pengangkutan di darat, di sungai, dan di perairan daratan.

Pada umumnya risiko atau bahaya yang dapat diadakan asuransi dapat digolongkan menjadi dua golongan:

- a. Bahaya atau risiko yang disebabkan oleh kekuatan alam, yang dapat menghancurkan atau merusak milik-milik kita atau milik orang lain. Contohnya adalah bahaya kebakaran, gempa bumi, serta gunung meletus.
- b. Bahaya atau risiko yang disebabkan oleh perbuatan manusia.

Mengenai risiko atau bahaya yang diasuransikan harus tercantum dalam perjanjian asuransi yang disebut polis asuransi. Hal ini sesuai dengan ketentuan dari Pasal 256 angka 5 KUHD yang menyatakan bahwa setiap polis harus menyatakan bahaya-bahaya yang ditanggung oleh si penanggung.

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan

Bank merupakan badan usaha yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan usahanya.

Bank dalam menjalankan penyaluran kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dengan menjaga unsur keamanan dan unsur keuntungan (*profitability*). Kredit yang dikelola dengan prinsip kehati-hatian akan menempatkan kualitas kredit yang *performing loan*, sehingga kredit yang disalurkan dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit meliputi pinjaman pokok dan bunga. Hal demikian sesuai dengan bunyi Pasal 2 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Perjanjian kredit bank didahului dengan permohonan kredit oleh calon debitur secara tertulis pada bank. Surat permohonan kredit tersebut tentunya dilengkapi dengan data-data atau berkas-berkas yang diperlukan oleh bank guna memenuhi persyaratan kredit. Menurut Gatot Supramono (1996:42), surat permohonan mendapatkan kredit berisi antara lain:

- a. Identitas nasabah;
- b. Bidang usaha;
- c. Jumlah kredit yang dimohon;
- d. Tujuan pemakaian kredit.

Disamping surat permohonan tersebut masih diperlukan data-data lain yang dapat menunjang permohonan nasabah yaitu:

- a. Susunan pengurus perusahaan nasabah;
- b. Laporan keuangan (neraca dan perhitungan laba rugi);
- c. Perencanaan proyek yang akan dibiayai dengan kredit;
- d. Barang jaminan yang dapat diagunkan.

Berdasarkan permohonan kredit beserta data-data penunjang tersebut maka bank untuk selanjutnya melakukan analisis kredit secara seksama dan cermat, sehingga bank tidak akan keliru dalam mengambil keputusannya. Analisa kredit ini meliputi penilaian terhadap semua aspek yang berhubungan dengan nasabah debitor, baik mengenai keuangan maupun non keuangan. Analisa kredit merupakan unsur yang sangat penting dalam pemberian kredit, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitor yang dikenal dengan instrument analisa *Five C of Credit Analysis* atau prinsip 5C.

Adapun penjelasan untuk analisis 5 C adalah sebagai berikut:

1. *Character* (Watak).

Penilaian terhadap watak ini yang diperhatikan adalah meliputi sikap, kepribadian, gaya hidup atau perilaku calon debitor dalam kehidupan keseharian. Bukan hanya debitor dalam berhubungan dengan bank saja, melainkan juga meliputi hubungan calon debitor dengan masyarakat sekitar ataupun dengan karyawan di perusahaannya Dengan mengetahui watak calon debitor, bank nantinya juga akan mengetahui apakah calon debitor ini mempunyai kemauan untuk membayar utangnya apabila permohonannya dikabulkan oleh bank.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Untuk melihat kemampuan calon debitur dalam mengelola usaha yang akan dibiayai dengan kredit. Sebelum mengabulkan permohonan kreditnya, bank perlu mengetahui apakah calon debitur mempunyai pengetahuan dan pengalaman di bidang usaha yang dikelolanya. Yang perlu diperhatikan bank adalah bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit harus dapat dikelola dengan baik oleh debitur, sehingga dapat berkembang dan mampu mengembalikan kredit yang dipinjamnya.

3. *Capital* (Modal).

Kredit yang diberikan pada bank merupakan modal tambahan untuk membiayai usaha debitur. Dalam praktek selama ini bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah. Sebelumnya calon debitur harus memiliki modal sendiri, sedangkan kekurangannya dapat dibiayai dengan kredit bank (Gatot Supramono, 1996:49). Untuk melihat sejauh mana calon debitur mampu menyediakan modal sendiri dapat dilihat dari laporan keuangan perusahaan (neraca dan laporan laba rugi). Oleh karena itu bagi calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit diminta untuk melampirkan neraca laba rugi perusahaan.

4. *Collateral* (Jaminan)

Untuk mengantisipasi adanya risiko kredit macet, maka bank perlu meminta calon debitur untuk menyediakan jaminan. Jaminan tersebut hendaknya berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya (Rachmadi Usman, 2003:261). Bank dapat melakukan kunjungan atau survey ke lokasi jaminan untuk melakukan penilaian. Nilai jaminan akan menentukan jumlah kredit yang akan diberikan oleh bank, karena bank tidak akan memberikan kredit melebihi jumlah nilai barang jaminan.

5. *Condition of economic* (Kondisi Ekonomi)

Dalam penilaian kredit hendaknya juga dilihat kondisi ekonomi sekarang dan dimasa yang akan datang. Apakah usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dimasa datang dapat diterima oleh masyarakat banyak dan akan mendatangkan keuntungan.

Berdasarkan analisisnya, bank kemudian memberi keputusan atas permohonan kredit. Keputusan permohonan kredit ini meliputi keputusan menolak permohonan atau menerima permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Apabila permohonan kredit disetujui, maka bank sebagai kreditor dapat mengeluarkan keputusan persetujuan dengan menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit yang disingkat dengan SP2K. SP2K ini merupakan surat yang dikeluarkan bank berisi pemberitahuan kepada pemohon kredit bahwa bank bersedia atau sanggup memberikan pinjaman kredit apabila bersedia memenuhi syarat dan ketentuan yang tercantum dalam SP2K (Sutarno, 2003:97). Syarat dan ketentuan kredit yang tercantum dalam SP2K akan menjadi syarat pokok yang dituangkan dalam perjanjian kredit di samping syarat lainnya yang bersifat teknis dan tambahan.

Bagi calon debitur yang telah disetujui permohonan kreditnya dan telah menyetujui SP2K, maka agar dapat dilakukan pelepasan kredit tersebut terlebih dahulu diadakan pengikatan atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa adanya perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka pemberian kredit belum bisa dilaksanakan. Isi dari perjanjian kredit pada prinsipnya mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak yaitu pihak debitur dan kreditor sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit.

Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak mengatur secara khusus mengenai bentuk dan tata cara pembuatan perjanjian kredit bank. Dengan demikian bank memiliki kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian kredit yang dikehendaki. Namun berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB masing-masing tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, menyatakan bahwa untuk setiap kredit dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis (dalam Rachmadi Usman, 2003:264). Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa penyaluran kredit bank harus dibuat perjanjian kredit secara tertulis. Hal ini tentunya untuk melindungi kepentingan kreditor dalam hal pembuktian jika

debitor wanprestasi. Menurut Hasanuddin Rahman (1998:141) secara yuridis formal ada dua jenis bentuk perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu:

1. Perjanjian kredit dibawah tangan.

Perjanjian kredit dibawah tangan merupakan pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka tanpa notaris. Untuk meringankan dan mempermudah kinerjanya, bank pada umumnya sudah menyiapkan formulir perjanjian kredit dalam bentuk *standard contract*. Akta dibawah tangan ini memiliki kelemahan yaitu apabila terjadi wanprestasi oleh debitor hingga sampai proses pengadilan, maka tanda tangan yang terdapat didalamnya harus dibuktikan keasliannya. Untuk akta dibawah tangan, apabila para pihak mengakui tandatangan yang tercantum di dalamnya, maka akta ini mempunyai kekuatan pembuktian. Namun jika tandatangan yang ada di dalam akta tersebut disangkal oleh salah satu pihak, maka kedudukannya sama halnya surat biasa (bukan akta), sehingga perlu dikuatkan dengan alat bukti lain (Gatot Supramono, 1996:66).

2. Perjanjian kredit notariil (otentik)

Perjanjian kredit notariil (otentik) ini merupakan perjanjian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Notaris. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta otentik tidak diragukan kebenarannya dan dalam pembuktian tidak perlu dikuatkan oleh alat bukti lain.

Walaupun tidak ada ketentuan khusus mengenai bentuk dan isi perjanjian kredit dalam praktek perbankan, suatu perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum dan asas-asas hukum perjanjian. Seperti halnya perjanjian lainnya, suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu meliputi:

5. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak saling menerima. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya (Gatot

Supramono, 1996:55). Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian tersebut telah ada dan dapat dilaksanakan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Yang dimaksud dengan kecakapan adalah kemampuan membuat perjanjian. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Akan tetapi ketentuan ini telah dikoreksi Mahkamah Agung melalui surat edaran No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia bahwa perempuan adalah cakap sepanjang memenuhi syarat tidak di bawah pengampuan (Sutarno, 2003:80-81).

3. Suatu pokok persoalan tertentu.

Dalam membuat suatu perjanjian, apa yang menjadi obyek perjanjian harus jelas, sehingga hak dan kewajiban dapat ditetapkan dan perjanjian dapat dilaksanakan. Tidak dipenuhinya syarat ketiga ini maka berakibat perjanjian batal demi hukum.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh Undang-Undang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1337 yang menyatakan bahwa “suatu sebab terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat ini maka berakibat batal demi hukum.

Selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian juga memuat asas-asas hukum perjanjian. Asas-asas dalam hukum perjanjian antara lain asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kepribadian.

1. Asas konsensualisme.

Berdasarkan asas konsensualisme suatu perjanjian lahir setelah dicapainya kesepakatan (*consensus*) antara para pihak mengenai suatu soal yang diperjanjikan (Johanes Ibrahim, 2004:14). Asas konsensualitas ini dapat ditemukan pada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu pada syarat pertama mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara ditetapkan bahwa kata sepakat dianggap tidak sah jika proses terbentuknya dipengaruhi oleh keadaan yang membuat pelaku perjanjian itu tidak memberikan kehendak yang sesungguhnya. Keadaan yang dimaksud adalah karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

2. Asas kebebasan berkontrak.

Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya oleh Undang-Undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum (Sutarno, 2003:75). Jadi para pihak yang mengadakan perjanjian dapat dengan bebas untuk menentukan sendiri isi dari perjanjian tersebut. Penegasan asas kebebasan berkontrak ini dapat ditemukan pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa: “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

3. Asas kepribadian.

Menurut asas kepribadian, seseorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian ini diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menegaskan bahwa “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian untuk pihak ketiga. Namun undang-undang memberikan pengecualian untuk asas ini. Dalam Pasal 1316 disebutkan bahwa seseorang boleh menanggung pihak ketiga dan menjanjikan bahwa pihak ketiga tersebut akan berbuat sesuatu.

Perjanjian kredit telah disiapkan oleh bank dalam bentuk perjanjian baku (*standard Contract*). Menurut Remy Sjahdeini, “perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah ditentukan oleh pemakaiannya dan pihak

yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan” (dalam Johannes Ibrahim, 2004:32). Menurut Mariam Darus Badruzaman ciri-ciri perjanjian baku yang digunakan dalam praktek perbankan adalah sebagai berikut:

1. isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat yaitu pihak kreditor;
2. debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian tersebut;
3. terdorong oleh kebutuhannya, debitor terpaksa menerima perjanjian kredit tersebut;
4. berbentuk tertulis;
5. dipersiapkan terlebih dahulu secara masal (dalam Salim HS, 2004:146).

Dilihat dari aspek pembuatannya, isi dan klausula-klausula dalam perjanjian baku dibuat secara sepihak oleh kreditor sebagai pihak yang posisi ekonominya kuat tanpa melibatkan calon debitor. Bank tidak memberi kesempatan pada calon debitor untuk negosiasi atau membicarakan lebih lanjut mengenai isi atau klausula perjanjian kredit. Calon debitor hanya diberi pilihan untuk menyetujui atau meninggalkannya dengan konsekuensi tidak akan memperoleh kredit. Dalam hal ini kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara tidak terpenuhi, karena tidak melibatkan calon debitor dalam pembuatan perjanjian kredit.

Salah satu syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang sangat terkait dengan kontrak baku adalah tercapainya kesepakatan antara para pihak untuk mengikatkan dirinya. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, maka para pihak telah terikat dalam perjanjian tersebut. Pihak debitor karena desakan kebutuhannya secara terpaksa menyetujui perjanjian kredit yang telah disusun oleh bank, karena jika tidak setuju atas syarat-syarat dalam perjanjian kredit maka pihak bank tidak akan memberikan fasilitas kredit. Oleh karena itu perjanjian baku dapat dikatakan tidak memenuhi unsur yang terkandung dalam asas konsensualitas.

Menurut Aser Rutten (dalam Ahmadi Miru, 2007:44), “setiap orang yang menandatangani perjanjian, bertanggung gugat pada isi dan apa yang ditandatanganinya”. Jika seseorang telah menandatangani perjanjian baku, maka

orang yang bertanda tangan tersebut dipercaya telah mengetahui dan menghendaki isi formulir. Dengan demikian, debitor yang telah menandatangani perjanjian kredit dianggap telah mengetahui dan menghendaki substansi perjanjian tersebut, sehingga terikat untuk melaksanakannya. Debitor tidak bisa membatalkan perjanjian baku dengan alasan tidak mengetahui isi perjanjiannya, karena dengan menandatangani perjanjian pihak debitor dianggap tahu atas semua syarat dan klausula yang terdapat didalamnya.

Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur mengenai pembuatan perjanjian baku. Dalam Pasal 18 Undang-Undang tersebut pihak pelaku usaha dalam membuat perjanjian baku diberi batasan atau larangan-larangan yang dapat menghilangkan hak-hak konsumen dengan tujuan untuk melindungi konsumen dari kesewenang-wenangan pelaku usaha. Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak (Penjelasan Pasal 8 UU No. 8 Tahun 1999). Dengan demikian pihak kreditor selaku pelaku usaha dalam membuat perjanjian baku harus memperhatikan hak-hak debitor selaku konsumen serta tidak boleh mencantumkan klausula-klausula yang sifatnya merugikan debitor.

Apabila perjanjian kredit sudah dilaksanakan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu debitor dan kreditor, maka untuk selanjutnya dilakukan pengikatan jaminan kredit. Jaminan yang diberikan oleh debitor atau pemilik jaminan harus dibuat perjanjiannya yang disebut pengikatan jaminan agar memiliki kekuatan hukum. Untuk hak tanggungan, maka pengikatan jaminannya dilakukan melalui proses pembebanan hak tanggungan. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.

A. Tahap pemberian Hak tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, proses pembebanan hak tanggungan diawali dengan pemberian hak tanggungan yang didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang

dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Semua pengikatan jaminan bersifat *accessoir* yang tergantung dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, sehingga pemberian hak tanggungan juga didasarkan pada perjanjian kredit yang bersangkutan. Pemberian Hak Tanggungan ini ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh kreditor sebagai penerima hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan.

Dalam pembuatan APHT pihak pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT untuk menandatangani APHT bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit. Akan tetapi apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT). Penggunaan SKMHT ini dilakukan jika dalam penandatanganan APHT pemberi jaminan tidak dapat hadir, sehingga wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan membuat SKMHT.

Demi terciptanya kepastian hukum hak tanggungan, pembuatan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT. UUHT dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) memberikan pembatasan terhadap masa berlakunya SKMHT. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan dan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT dengan batas waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (5) UUHT terdapat pengecualian terhadap pembatasan masa berlakunya SKMHT. Pengecualian mengenai pembatasan waktu tersebut dimungkinkan bagi kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, tanggal 8 Mei 1996 tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-

kredit Tertentu. Sesuai Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan kredit tertentu disini yaitu:

1. Kredit untuk nasabah kecil yang meliputi kredit kepada Koperasi Unit Desa (KUD), Kredit Usaha Tani, dan Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya;
2. Kredit untuk pengadaan perumahan ukuran tertentu yaitu:
 - a. Kredit untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² dan luas bangunan maksimal 70 m²;
 - b. Kredit untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² sampai 72 m² dan kredit untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit untuk perbaikan rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00

Batas waktu berlakunya SKMHT menurut Peraturan tersebut yaitu "sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan", dengan demikian hal ini akan tergantung berapa lama pihak kreditor memberikan waktu kepada debitor untuk melunasi atau mengembalikan utangnya

Pembuatan APHT dilakukan oleh dan dihadapan PPAT. Blangko APHT merupakan akta yang berbentuk standard kontrak (blangko resmi) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak tanggungan;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan.
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian secara jelas mengenai objek Hak tanggungan.

Ketentuan di atas tersebut sifatnya wajib untuk sahnya hak tanggungan yang diberikan. Jika ketentuan tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka memiliki kosekuensi bahwa APHT yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam APHT dapat dicantumkan janji janji yang diberikan oleh kedua belah pihak.

Adapun janji janji yang dapat dicantumkan dalam APHT menurut Pasal 11 ayat (2), antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali atas persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang;
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek Hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
- k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan tetap berada ditangan kreditur sampai seluruh kewajiban debitor dipenuhi sebagaimana mestinya.

B. Tahap Pendaftaran Hak tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 13 UUHT, setelah ditandatangani APHT wajib dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran ini sangat penting mengingat pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat untuk lahirnya hak tanggungan dan untuk memenuhi asas publisitas. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh PPAT dengan mengirimkan APHT beserta warkah lain yang diperlukan dalam waktu paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan APHT ke Kantor Pertanahan. Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dilakukan dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan mencatat adanya hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ke 7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran hak tanggungan. Jika hari ke 7 (tujuh) jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Sebagai tanda bukti lahirnya hak tanggungan, maka kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum sama dengan putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap atau inkrah (Pasal 14 UUHT). Lahirnya hak tanggungan juga memberikan hak preferen bagi pemegang hak tanggungan atau kreditor, yaitu memiliki hak untuk didahulukan atas pelunasan utang debitor dari kreditor lainnya.

Setipikat hak tanggungan yang merupakan bukti lahirnya hak tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan Penyerahan tersebut dinilai tepat sekali sebab sebagai pemegang hak tanggungan sudah seharusnya yang memegang sertipikat dimaksud, jika dibandingkan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan (Gatot Supramono, 1996:126).

3.2 Kekuatan Hukum Janji Mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam setiap perjanjian kredit selalu mengandung risiko macet. Walaupun tidak dikehendaki, kemungkinan terjadinya kredit macet selalu ada. Oleh karenanya untuk memperkecil risiko tersebut diperlukan adanya suatu jaminan. Menurut hukum semua harta kekayaan debitor menjadi jaminan bagi setiap perikatannya (Pasal 1131 KUHPerduta). Artinya apabila debitor berutang pada kreditor, maka seluruh harta kekayaan debitor tersebut secara otomatis menjadi jaminan umum atas hutangnya. Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1132 KUHPerduta yang menyatakan bahwa kekayaan seorang debitor tersebut menjadi jaminan bersama-sama dan memberikan hak yang sama bagi semua kreditor sehingga jika terjadi eksekusi, maka pendapatan hasil lelang atau penjualan atas harta kekayaan debitor dibagi secara proporsional berdasarkan besar kecilnya piutang masing-masing (Rachmadi Usman, 2003:287-288). Kreditor seperti ini disebut sebagai kreditor konkuren.

Jaminan yang bersifat umum tersebut kurang memberikan keamanan dan kepastian hukum bagi kreditor atas pengembalian kreditnya. Untuk memperoleh kepastian hukum, maka penyerahan jaminan yang bersifat umum tersebut harus diikat secara khusus, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diistimewakan dari pada kreditor lain dalam pelunasan utangnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1133 jo Pasal 1134 KUHPerduta. Jaminan khusus ini digolongkan menjadi beberapa macam dan salah satu diantaranya adalah hak tanggungan. Menurut Retnowulan Sutantio, jaminan yang dianggap paling efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan (dalam M. Khoidin, 2005:11). Obyek hak tanggungan berupa tanah

beserta bangunan yang melekat di atasnya memiliki nilai dari waktu ke waktu cenderung meningkat. Selain itu hak tanggungan mudah dalam hal eksekusinya karena sertipikat hak tanggungan memiliki irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Walaupun hak tanggungan sangat disukai dalam praktek perbankan dan dianggap paling aman, bukan berarti tidak memiliki risiko sama sekali. Nilai obyek hak tanggungan dapat menyusut jika mengalami musibah atau malapetaka seperti kebakaran, tanah longsor, angin topan, ataupun gempa bumi yang menurut hukum disebut dengan *overmach*. Oleh karena itu sebagai langkah preventif untuk menghilangkan kerugian yang diakibatkan oleh risiko tersebut bank dapat meminta pada debitor agar obyek hak tanggungan diasuransikan. Obyek hak tanggungan tentunya akan diasuransikan pada lembaga asuransi yang memiliki hubungan kemitraan dan ditunjuk oleh bank. Dengan diasuransikannya obyek hak tanggungan, maka jika dikemudian hari terjadi risiko atau malapetaka, kerugian atas risiko tersebut akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Karena perjanjian asuransi pada prinsipnya bertujuan untuk mengalihkan risiko yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya

Dalam proses pembebanan hak tanggungan, janji mengasuransikan obyek hak tanggungan antara kreditor dan debitor dicantumkan dalam APHT. Dasar dicantulkannya janji mengasuransikan obyek hak tanggungan dalam APHT adalah Pasal 11 ayat 2 huruf i yang menyatakan bahwa dalam APHT dapat mencantumkan janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang ganti asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek hak tanggungan diasuransikan. Pada janji mengasuransikan dalam APHT tersebut pihak pertama dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan akan mengasuransikan obyek hak tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh pihak kedua (bank). Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek hak tanggungan maka pihak kedua (kreditor) berwenang untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian dari perusahaan asuransi yang bersangkutan untuk pelunasan hutang debitor jika terjadi kredit macet.

Dengan disepakati dan ditandatanganinya APHT oleh pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, maka janji mengasuransikan tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan (kreditor). Menurut Pasal 1338 KUH Perdata “semua persetujuan yang dibuat berdasarkan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang yang membuatnya”. Para pihak dengan membuat perjanjian, seakan-akan telah menetapkan undang-undang bagi mereka sendiri. Dengan demikian para pihak yang membuat janji mengasuransikan obyek hak tanggungan dalam APHT harus mematuhi seperti mereka mematuhi undang-undang. Janji mengasuransikan ini memiliki daya paksa layaknya Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga pemberi dan pemegang hak tanggungan harus melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Suatu persetujuan atau perjanjian memiliki kekuatan hukum yang hanya mengikat bagi para pihaknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian para pihak yang memperjanjikan janji mengasuransikan obyek hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan telah memiliki kewajiban hukum dan terikat untuk melaksanakannya.

Setelah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, APHT memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa, janji-janji hak tanggungan dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan juga memiliki daya mengikat pihak ketiga. Jadi janji mengasuransikan obyek hak tanggungan dalam APHT tidak hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya, melainkan juga mengikat pihak ketiga yang memiliki hubungan dengan perjanjian tersebut. Dengan demikian lembaga asuransi yang menanggung risiko atas obyek hak tanggungan juga terikat dengan isi perjanjian tersebut.

3.3 Akibat Hukum Jika Terjadi Risiko pada Obyek Hak Tanggungan dan Terjadi Kredit Macet.

Pelaksanaan perjanjian kredit bank tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar. Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit tidak seluruhnya dapat mengembalikan kredit dengan baik dan tepat pada waktunya, pada kenyataannya karena suatu sebab tertentu sebagian debitor tidak dapat mengembalikan kredit pada bank dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan. Hal inilah yang mengakibatkan debitor tidak dapat membayar lunas utangnya dan mengakibatkan pembayaran kredit menjadi terhenti atau macet. Yang dimaksud dengan kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi diluar kemampuan debitor (Siamat, 2003:303).

Banyak hal yang menjadi penyebab timbulnya kredit macet, antara lain karena debitor mengalami kemerosotan usaha, gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitor, atau memang debitor sengaja tidak mau membayar karena karakter debitor yang tidak baik (Sutarno, 2003:265). Terjadinya kredit macet disamping karena faktor kesalahan nasabah debitor juga dapat ditimbulkan karena faktor kesalahan pejabat bank. Faktor dari pihak bank antara lain disebabkan oleh kualitas pejabat bank yang tidak bekerja secara profesional, persaingan antar bank yang mempengaruhi bank untuk bertindak spekulatif dan tidak mengindahkan prinsip perbankan yang sehat, serta kurangnya pengawasan oleh bank dalam penyaluran kredit (Gatot Supramono, 1996:133-134).

Fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitor tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan (Sutarno, 2005:142). Apabila terjadi kredit macet, maka bank selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk eksekusi hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 20 UUHT. Berdasarkan Pasal 20 UUHT apabila debitor cidera janji maka :

1. Pemegang hak tanggungan pertama menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT. Dalam Pasal 6 UUHT sendiri menyatakan bahwa “apabila debitor 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”. Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 6 UUHT tersebut, maka pemegang hak tanggungan yang pertama mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan dari pengadilan setempat (fiat pengadilan) apabila melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan (Priyo Handoko, 2006:174).
2. Pemegang hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT. Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dimana sertipikat hak tanggungan berdasarkan irah-irah tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat (3) UUHT). Pelaksanaan eksekusi berdasarkan sertipikat hak tanggungan harus mendapat ijin (fiat eksekusi) dari ketua pengadilan yang bersangkutan. Fiat eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan dengan ijin khusus dari Pengadilan Negeri walaupun pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa (Herowati Poesoko, 2006:169).
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan cara tersebut akan dapat diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Dari hasil eksekusi atau penjualan obyek hak tanggungan, pihak bank dapat memperoleh pelunasan kreditnya dan terbebas dari masalah. Namun dalam penyaluran kredit bank suatu risiko sifatnya memang tidak terduga. Risiko yang dimaksud adalah musnahnya obyek hak tanggungan yang disebabkan oleh suatu musibah atau malapetaka. Risiko merupakan kemungkinan kerugian yang akan ditanggung atas bahaya yang mungkin akan terjadi, tetapi tidak diketahui kapan terjadinya (Frianto Pandia dkk, 2005:138). Menurut Molengraaff, risiko adalah kemungkinan terjadinya suatu peristiwa yang merugikan dan sifatnya tidak tentu. Pihak asuransi menanggung akibat financial dari terjadinya peristiwa yang tidak tentu tersebut, maka bagi pihak asuransi risiko adalah kemungkinan yang dihadapinya untuk membayar kemungkinan kerugian (dalam M. Mashudi dkk, 1998:146). Risiko dapat berupa suatu musibah atau malapetaka yang menimpa obyek hak tanggungan seperti musibah kebakaran, tanah longsor, angin topan, banjir, tsunami atau gunung meletus. Jika obyek hak tanggungan mengalami suatu risiko hingga menyebabkannya musnah, maka akan menimbulkan kesulitan atau permasalahan dalam melakukan eksekusi. Apabila suatu obyek jaminan berada dalam kondisi musnah, maka tidak dapat dilakukan eksekusi.

Apabila obyek hak tanggungan telah diasuransikan, bank tidak perlu khawatir akan kerugian yang ditimbulkan oleh musnahnya obyek jaminan. Jika pada saat terjadi kredit macet obyek jaminan ternyata musnah karena suatu risiko, maka pihak bank dapat mengajukan ganti kerugian atau klaim asuransi pada perusahaan asuransi. Pihak bank sesegera mungkin melaporkan pada pihak asuransi agar pihak asuransi dapat melakukan pemeriksaan. Pihak asuransi akan memeriksa penyebab timbulnya risiko tersebut, apakah diluar kesalahan dan kehendak debitor atau mungkin karena adanya suatu kesengajaan dan kesalahan dari debitor sendiri. Jika berdasarkan pemeriksaan telah terbukti risiko terjadi diluar kesalahan debitor, maka pihak asuransi dapat memberikan ganti kerugian yang ditimbulkan dari risiko tersebut. Dalam hal ini bank selaku pemegang hak tanggungan berhak memperoleh ganti kerugian asuransi sebagai pelunasan hutang debitor. Pihak debitor tidak berhak untuk memperoleh uang ganti kerugian asuransi tersebut. Dalam Pasal 297 KUHD menyatakan bahwa :

“Apabila dalam suatu hipotik antara siberhutang dan siberpiutang telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa persil yang dipertanggungjawabkan atau yang akan dipertanggungjawabkan, uang-uang asuransi, sampai jumlah piutangnya ditambah dengan bunga yang terutang, akan menjadi gantinya hipotik tersebut, maka wajiblah sipenanggung, kepada siapa janji tersebut telah diberitahukan, memperhitungkan ganti rugi yang harus dibayar itu dengan si berpiutang hipotik”.

Dari ketentuan Pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa apabila dalam suatu hipotik antara kreditor dan debitor telah memperjanjikan bahwa uang ganti kerugian asuransi digunakan sebagai gantinya hipotik, maka jika timbul suatu kerugian atas persil jaminan pihak penanggung dalam hal ini adalah lembaga asuransi wajib membayarkan ganti kerugian tersebut pada kreditor. Pihak debitor tidak berhak untuk menerima uang ganti kerugian asuransi tersebut. Pembayaran ganti kerugian tersebut akan digunakan untuk melunasi hutang debitor beserta bunganya jika terjadi kredit macet.

Klaim asuransi yang diberikan oleh pihak asuransi kepada bank digunakan untuk melunasi kredit debitor yang macet. Kreditor hanya dapat mengambil uang ganti kerugian tersebut sebesar jumlah kredit yang belum dilunasi oleh debitor. Apabila jumlah ganti kerugian tersebut melebihi jumlah kredit yang macet, maka sisa uang ganti kerugian harus dikembalikan pada debitor. Namun jika jumlah uang ganti kerugian asuransi tersebut tidak mencukupi untuk melunasi jumlah kredit debitor yang macet, maka sisa kredit yang belum dilunasi tersebut masih tetap menjadi kewajiban debitor. Debitor masih memiliki kewajiban untuk melunasi sisa hutangnya walaupun obyek yang menjadi jaminan telah musnah karena suatu risiko.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan.

Berdasarkan hasil kajian yang dipaparkan dalam uraian pembahasan di atas, maka dapat diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan diawali dengan permohonan kredit oleh debitur pada bank, kemudian bank melakukan analisis atas permohonan kredit tersebut dengan prinsip 5C yang meliputi *Charakter, Capital, Colateral, Capacity* dan *Condition of economi*. Dari hasil analisis tersebut bank akan memutuskan menerima atau menolak permohonan kredit tersebut. Permohonan yang dikabulkan kemudian direalisasikan dengan melakukan perjanjian kredit. Perjanjian kredit dapat dibuat dengan akta notariil ataupun dengan akta di bawah tangan. Perjanjian kredit bank dituangkan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Setelah penandatanganan perjanjian kredit, dilanjutkan dengan pengikatan jaminan. Pembebanan hak tanggungan meliputi dua tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan dalam APHT dan tahap pendaftaran pada Kantor Pertanahan.
2. Begitu APHT ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka janji mengasuransikan obyek hak tanggungan telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya yaitu pemberi dan penerima hak tanggungan. Setelah APHT didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka janji mengasuransikan obyek hak tanggungan juga mengikat pihak ketiga. Hal ini sesuai dengan Penjelasan Pasal 11 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa janji-janji yang dicantumkan dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan juga memiliki daya mengikat pihak ketiga, sehingga pihak asuransi sebagai penanggung risiko tersebut juga terikat dengan isi perjanjian tersebut.
3. Akibat hukum terjadi risiko atas obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet adalah pihak bank dapat mengajukan klaim asuransi pada lembaga asuransi yang bersangkutan. Uang ganti kerugian yang diberikan oleh lembaga asuransi tersebut akan diterima oleh bank selaku pemegang hak tanggungan

yang digunakan sebagai pelunasan atas kredit debitor yang telah macet tersebut.

4.2 Saran.

Berdasarkan uraian pembahasan di atas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit bank dituangkan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Mengingat dalam hukum perbankan kita belum ada pengaturan secara jelas dan khusus mengenai pembuatan perjanjian baku, maka hendaknya setiap bank dalam membuat perjanjian baku berpedoman pada UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Karena dalam Undang-Undang tersebut pihak pelaku usaha dalam membuat perjanjian baku diberi batasan atau larangan yang dapat menghilangkan hak konsumen dengan tujuan untuk melindungi konsumen dari kesewenang-wenangan pelaku usaha.
2. Dalam menyalurkan kreditnya, hendaknya bank selalu meminta agar jaminan diasuransikan. Karena dengan ditutupnya asuransi pada jaminan, maka jika terjadi risiko bank akan menerima uang penggantian kerugian dari pihak asuransi. Bank tidak perlu menanggung kerugian jika nantinya dilakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan bila debitor wanprestasi.
3. Banyaknya kredit macet yang terjadi pada suatu bank akan mempengaruhi kepercayaan nasabah atau masyarakat dalam menyimpan dananya pada bank tersebut. Oleh karenanya, pejabat bank hendaknya selalu melakukan analisis secara profesional, teliti dan mendalam pada setiap permohonan kredit agar terhindar dari risiko kredit macet.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Frianto Pandia, Elly Ompusunggu, dan Ahmad Abror, 2005, *Lembaga Keuangan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herowati Poesoko, 1996, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- M. Khoidin, 2005, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Laksbang, Yogyakarta.
- M. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 1998, *Hukum Asuransi*, Mandar Maju, Bandung.
- M. Suparman Sastrawidjaja, 1997, *Aspek-Aspek Hukum Asuransi dan Surat Berharga*, Alumni, Bandung.
- Muhamad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Surabaya.
- Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Srbagai Pengamanan Kredit Bank*, Center Of Society Studies, Jakarta.

Rachmadi Usaman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.

Siamat Dahlan, 1993, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta.

Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

Undang-Undang No.2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian.

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

