

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

untuk mengawali sebuah cita-cita bangsa Indonesia dalam UUD 1945 dalam pembangunan nusantara maka untuk memajukan negeri ini ada beberapa sektor yang harus di kembangkan secara terus menerus hingga tercapai Indonesia yang maju dan sejahtera, Dalam sektor perbankan untuk menunjang visi tersebut agar supaya menjadi esensi dalam hal menyokong ekspetasi bangsa Indonesia, sejatinya bank dapat menganalogi kehendak tersebut dengan menawarkan pinjaman kepada masyarakat untuk dipergunakan Sebagai kebutuhan-kebutuhuan untuk dapat terpenuhi akan aksentuasi roda ekonomi tetap terjaga dengan baik dalam meningkatkan akselerasi pertumbuhan ekonomi bangsa yang definitif.

Untuk keberagaman bahasa dan budaya bangsa Indonesia di dalamnya hidup masyarakat yang saling berdampingan dalam menjalankan kegiatannya masing-masing baik profesi sebagai guru,petani,pelajar semua yang menjadi warga negara Indonesia telah diatur hukum yang berlaku dan yang di pakai dalam keseharian bangsa Indonesia, secara historis sebelum Indonesia merdeka yaitu hukum pidana dan perdata dalam bahasa aslinya Wetboek van Strafrecht dan Burgerlijk Wetboek. Sejarah terbentuknya Kitab Undang-Undang hukum Perdata (KUHPerdata) atau (BW) tidak terlepas dari terbentuknya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda dan Code Civil Perancis¹

¹ Code Civil Prancis merupakan kitab undang-undang atau kodifikasi hukum perdata Prancis yang diusahakan oleh Kaisar Napoleon Bonaparte yang diselesaikan pada tahun 1804. Asis Saefoedin, Beberapa hal tentang Burgerlijk Wetboek, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990, hlm.79.

Sekitar kurang lebih 50 tahun sebelum masehi di negara Perancis berlaku hukum Romawi kuno yang berdampingan dengan hukum Perancis kuno yang keduanya saling mempengaruhi. Dalam perkembangannya dapat diketahui bahwa di Perancis berlaku 2 hukum, yaitu hukum kebiasaan Perancis kuno, yang berlaku di Perancis Utara yang berasal hukum Garmania, dan Hukum Romawi yang berlaku di Perancis selatan, yang tertuang dalam Corpus Iuris Civilis.²

Kodifikasi ini kental dengan berbau Romawi bahkan para penyusunnya banyak juga memasukkan kedalamnya sebuah unsur hukum asli yaitu hukum adat Perancis Kuno yang telah berlaku di Eropa bagian Barat sebelum orang-orang Romawi menguasai Perancis. Sebagai paduan ketiga di dalam isi Code Civil itu adalah hukum gereja atau hukum Katolik yang didukung oleh gereja Roma Katolik pada waktu itu. Pada 1811, Belanda di taklukan oleh Perancis dan seluruh Code Civil yang memuat ketiga poin yaitu hukum Romawi, Hukum Jerman dan hukum Gereja dipakai di negeri Belanda dan oleh karena Indonesia pada waktu itu adalah jajahan Belanda maka hukum perdata Belanda yang notabene beracuan pada Code Civil itu diberlakukan pula untuk Indonesia sejak 1 Januari 1848 dengan Staatsblad tahun 1847 No. 23. Tetapi demikian, hukum perdata di Indonesia agak berlainan dengan hukum perdata yang berlaku di negeri Belanda apalagi jika dibandingkan dengan Code Civil Perancis, hanya asas-asasnya banyak diambil dari Code Civil. Melalui pengumuman Gubernur Jendral Hindia Belanda pada tanggal 3 Desember 1847, dinyatakan bahwa sejak 1 Mei 1848 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dinyatakan berlaku di Hindia

² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1989, hlm. 13.

Belanda (Indonesia). KUH Perdata yang berlaku di Belanda menggunakan asas konkordansi. Mengenai asas tersebut berisi peraturan-peraturan pemerintah Hindia Belanda yang terdiri atas 87 pasal yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1926.³ Berlakunya hukum perdata Belanda tersebut di Indonesia bertalian erat dengan politik hukum pemerintah Hindia Belanda yang membagi penduduk Hindia Belanda menjadi 3 golongan yaitu:

- a. golongan Eropa, yaitu semua orang Belanda, Eropa, Jepang, orang-orang yang hukum keluarganya berdasarkan asas yang sama dengan hukum Belanda dan keturunannya;
- b. Arab, India, Pakistan dan orang Timur asing Cina lainnya dan orang Timur asing non-Cina;
- c. Masyarakat yang telah menyatu dan beradaptasi dengan suku Bumiputra. Menurut Pasal 2 Peraturan Peralihan Konstitusi 1945 klasifikasi ini diatur dalam Pasal 163 (Indische Staatsregeling) IS (Indische Staatsregeling), yang masih berlaku sampai sekarang.⁴

Hukum perdata sejatinya mempunyai spirit dalam menjadi momentum perancangan sebuah perikatan yang lahir dari perjanjian antar seorang masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya. dalam kepentingan mereka yang terkait dalam melakukan perjanjian agar bisa mewujudkan hal-hal yang di ketahui dan di cita-citakan bagi mereka yang berjanji

³ F.X.Suhardana, et al., Hukum Perdata I, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1992, hlm. 23

⁴ Subekti, Pokok-pokok, hlm 34

Di dalam kegiatan hukum sehari-hari banyak ditemukan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih. Umumnya mereka melakukan perjanjian-perjanjian dengan sistem terbuka, yang artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang diatur maupun yang belum diatur di dalam suatu undang-undang. Hal ini sesuai dengan kriteria terbentuknya kontrak dimana berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”⁵

Harta benda merupakan suatu kepemilikan yang berharga dengan mempunyai nilai yang tinggi di dalam barang tersebut, dengan adanya harta benda tersebut maka hal ini merupakan pernyataan untuk memulakan keinginan-keinginan para pihak untuk melakukan perjanjian dan merupakan suatu unsur-unsur dalam menopang sebuah

⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale, Bandung, 1986, hlm 21

perjanjian untuk dilaksanakan atau dibuat. Hal inilah yang akan di artikan dengan sebutan jaminan yang faktanya akan di ikut sertakan dalam sebuah isi dalam perjanjian

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur

harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan⁶ Sementara istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan Zakerheidsrechten atau Security law. Dalam literatur juga ditemukan istilah Zakerheidsrechten yang bisa juga diterjemahkan menjadi hukum jaminan⁷

Meskipun dalam undang-undang tak tertulis pengertian tentang aturan jaminan, namun dalam KUHPerduta dapat ditemukan undang-undang yg mengatur perihal jaminan secara umum, Yaitu Pasal 1131 serta Pasal 1132 KUHPerduta. dalam Pasal 1131 KUHPerduta disebutkan "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu." Dengan demikian menurut pasal ini, segala harta kekayaan seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat. Dan dalam Pasal 1132 KUHPerduta mengungkapkan barang-barang itu sebagai jaminan beserta bagi semua kreditur terhadapnya, akibat penjualan barang-barang itu dibagi berdasarkan perbandingan utang masing-masing kecuali Bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.

⁶ Kasmir, Bank & Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm.131.

⁷ Anton Suyanto, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, (Jakarta : Kencana, 2016), h.81

Pengertian perjanjian menurut Handri Raharjo, “suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang

lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum⁸ Dalam hal ini adanya kata sepakat yang berasal antar subjek hukum yang satu dengan yang lain yang telah sesuai dengan KUHP 1320 yaitu sepakatnya sesuatu perjanjian dengan tanpa paksaan

Bedasarkan beberapa definisi perjanjian-perjanjian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat kedua belah pihak. merujuk dengan adanya kesepakatan maka ada terdapat berbagai unsur-unsur perjanjian yang dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok adalah sebagai berikut :

a. Unsur essensialia

Unsur essensialia dalam persetujuan merupakan ketentuan berupa prestasi yang harus dilakukan oleh satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat persetujuan, yang pada prinsipnya membedakan dengan jenis persetujuan lainnya. Yang pada umumnya digunakan dalam memberikan definisi, perumusan atau pemahaman tentang prinsip perikatan⁹

⁸ Handri Raharjo, Hukum Perjanjian di Indonesia , (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009), hal.42.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, Perikatan yang lahir dari perjanjian, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 85.

b. Unsur Naturalia

Hal yang tidak wajar ini umumnya tidak terkait dengan suatu perjanjian, yaitu, tidak ada apa-apa tanpa kesepakatan khusus dalam suatu perjanjian yang secara detail dianggap berada dalam perjanjian karena jauh mengikuti atau berhubungan dengan perjanjian tersebut.¹⁰ Tidak ada satupun detail naturalia yang perlu ada dalam suatu penyelesaian yang pasti, setelah itu kepercayaan mutlak dianggap pasti, misalnya dalam suatu penyelesaian yang memuat rincian penting dari jual beli, harus ada detail dari naturalia di dalamnya. bentuk tanggung jawab dari pendapatan untuk barang-barang yang dibeli dari cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat diselewengkan oleh para pihak, karena sifat jual beli menuntut hal semacam itu. Masyarakat sekarang tidak akan lagi mentolerir jual beli di mana vendor sekarang tidak perlu lagi merusak cacat tersembunyi dari produk yang dibeli melalui dia.¹¹

c. Unsur Aksidentalia

Faktor aksidentalia adalah faktor pelengkap dalam suatu perjanjian, yaitu ketentuan-ketentuan yang dapat diatur dengan cara yang berbeda dengan bantuan pihak-pihak yang menggunakan, yaitu kebutuhan-kebutuhan khusus yang diputuskan pada waktu yang bersamaan dengan bantuan pihak-pihak yang menggunakan. perlu dilakukan atau dipenuhi dengan bantuan penggunaan para pihak.¹²

Syarat-Syarat Keabsahan Perjanjian Dalam suatu penyelesaian, sangat penting untuk memperhatikan situasi-situasi yang membentuk premis bahwa penyelesaian itu

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, Op.Cit hlm 110-111

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Op Cit Hlm 88-89

¹² Ibidhlm 89-90

sah di mata hukum. Syarat sahnya perdamaian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Hal ini sangat perlu diketahui untuk membuat perjanjian yang sah. Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan empat syarat agar perjanjian persekutuan sering disebut sah, yaitu:¹³

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Pemahaman adalah sesuai dengan penegasan kehendak antara setidaknya satu individu dan pihak lain. Penunjuk 'cocok' adalah pernyataan, karena wasiat tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Artikulasi pemahaman harus dimungkinkan secara eksplisit atau implisit. Artikulasi tegas dapat berupa lisan, tersusun dengan tanda/tanda. Artikulasi yang tenang sering terjadi dalam kehidupan kita sehari-hari. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum. Dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ketempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi kontrak walaupun tidak dinyatakan secara tegas.

Untuk memutuskan kapan suatu pengaturan dapat terjadi, ada empat teori yang menjelaskan hal ini, khususnya:

1. teori wacana (uitings theorie) Menurut teori wacana, penyusunan (toesteming) terjadi ketika pihak yang mengakui proposisi menyatakan bahwa dia mengakui kesepakatan. Jadi, menurut sudut pandang pihak yang

¹³ Wawan Muhwan Hariri, hukum perikatan Dengan hukum perikatan dalam Islam bandung: pustaka Setia, 2011, 123.

menerima, yaitu titik di mana Anda menjatuhkan pulpen untuk mengucapkan terima kasih, kesepakatan sudah terjadi. Kekurangan dari teori ini adalah bahwa ia sangat teoritis karena mengharapka peristiwa pengaturan yang sesuai.

2. teori penyampaian (verzendtheorie) Menurut teori penyampaian, suatu perjanjian terjadi ketika pihak yang mendapatkan proposisi mengirimkan kawat. Sebuah penelitian dari teori ini adalah cara pengiriman diketahui mungkin, terlepas dari apakah itu telah dikirim, tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoritis, karena menerima peristiwa pemahaman yang sesuai.
3. Teori informasi (ontveemingstheorie) teori informasi berpendapat bahwa suatu pengaturan terjadi jika pihak yang mengetahui adanya (pengakuan), namun pengakuan tersebut belum diperoleh (tidak langsung diketahui). Analisis teori ini adalah sarana yang dia ketahui pengakuan pengakuan apakah dia belum mendapatkannya.
4. Teori pengakuan (ontvgstheorie) Menurut teori pengakuan bahwa pengakuan terjadi ketika pihak pemberi solusi untuk mendapat jawaban langsung dari pihak yang membatasi.¹⁴

¹⁴ ibid

b. Cakap dalam bertindak

Cakap dalam bertindak adalah cara untuk melakukan aktifitas hukum . perbuatan hukum yang sah adalah kegiatan yang akan mendatangkan hasil yang halal. Subyek yang halal ada dua, yaitu individu tertentu dan badan hukum. Individu sebagai subjek yang sah memiliki hak istimewa dan dapat mempraktikkan kebebasan yang dijamin oleh prinsip-prinsip yang relevan. Selain orang, unsur yang halal juga merupakan subyek yang sah. Unsur yang halal adalah unsur atau afiliasi. Unsur yang sah adalah orang yang dibuat oleh undang-undang. Dengan demikian, unsur-unsur hukum sebagai subjek yang sah dapat bertindak secara sah (melakukan kegiatan yang halal seperti orang.

Dengan begitu, elemen yang sah dapat bertindak dengan dukungan akal, memiliki kelimpahan yang sama dengan sedikit memperhatikan kelimpahan individunya. Akibatnya, substansi hukum dapat bertindak di tengah-tengah pengawasnya. Individu yang akan mengikat diri haruslah individu yang fit dan siap menerima upaya hukum yang sah sebagaimana diatur oleh undang-undang, khususnya individu yang sudah dewasa. Ukuran perkembangan adalah usia 21 tahun atau sudah menikah. Mengenai beberapa pembagian yang tidak cakap, khususnya:

1. Anak di bawah umur, anak di bawah umur adalah orang yang belum berusia 18 tahun menurut UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Meskipun belum berusia 18 tahun, jika seseorang telah atau telah menikah dianggap dewasa, itu menyiratkan bahwa ia telah siap untuk membuat perjanjian.

2. Orang-orang yang berada di bawah perwalian, individu-individu yang tidak dapat menangani sumber daya mereka.

3. Perempuan dalam isu-isu yang ditentukan oleh undang-undang telah membuat kesepakatan khusus. Namun dalam perkembangannya kaum wanita dapat melakukan perbuatan-perbuatan yang halal, sesuai pasal 31 ayat (2) UU No. 1 tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.¹⁵

c. Adanya objek pemahaman (suatu hal tertentu)

Objek dari kesepakatan adalah prestasi (kepada penataan). Pencapaian adalah komitmen orang yang berhutang dan hak istimewa bank. Prestasi terdiri dari kegiatan positif dan negatif. Prestasi chunking:

1. Memberikan sesuatu
2. Lakukan sesuatu
3. Tidak mencapai sesuatu (pasal 1234 KUHPerdara) Prestasi tidak ditentukan, diperbolehkan, dibayangkan, dan dapat disurvei dengan uang tunai. Tidak benar-benar diselesaikan, menyiratkan bahwa dalam pengaturan, pemahaman harus ditegaskan, karena di dalamnya sangat tidak diatur secara memadai. Misalnya, A membeli kendaraan ke B dengan harga Rp. 500.000.000,00. Artinya barang tersebut adalah kendaraan, bukan barang lain.

d. Ada alasan yang sah

¹⁵ Lukman Santoso, Hukum Perikatan (Malang: Setara Press, 2016), 21- 22

orzaak (alasan hukum) sebagai sesuatu yang menjadi tujuan dari perkumpulan. Karena halal menyiratkan bahwa substansi jaminan tidak menyimpang dari pengaturan hukum dan pedoman yang sesuai dan tidak menyimpang dari standar dan kehormatan.¹⁶

Dalam akta kesepahaman di mana ada beberapa demonstrasi luar biasa, kebutuhan yuridis untuk suatu perjanjian dianggap sah, sebagai berikut:

- a. Prasyarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdato
 - (1) Item atau tanggal eksplisit
 - (2) 2Penyebab yang diperbolehkan atau diperbolehkan
- b. Prasyarat legitimasi emosional tergantung pada pasal 1320 KUHPerdato
 - (1) Ada pengertian dan kemauan
 - (2) Wenang berbuat
- c. Prasyarat umum yang sah di luar Pasal 1320 KUHPerdato
 - (1) Perjanjian harus dilaksanakan dengan tulus
 - (2) Kesepakatan seharusnya tidak bergumul dengan kebiasaan keseluruhan
 - (3) Kesepakatan harus dibuat tergantung pada standar kepatutan
- d. Kondisi sah yang tidak umum
 - (1) Ekspresi yang disusun untuk kesepakatan tertentu
 - (2) Persyaratan Akta Akuntan Publik untuk Perjanjian tertentu

¹⁶ Martha Eri Safira, Hukum Ekonomi di Indonesia, 88.

(3) Keperluan akta kewenangan tertentu (selain akuntan publik)

untuk perjanjian khusus

- e. Ketentuan otorisasi dari ahli yang dilengkapi untuk perjanjian khusus¹⁷

Jadi, semua perjanjian atau seluruh isi perjanjian, asalkan pembuatannya memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, maka berlaku ketentuan:

- a. perjanjian berlaku sebagai undang-undang,
- b. perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak,
- c. pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik

Faktor-faktor yang diatas yang mendorong agar perjanjian antar bank dan nasabah boleh memperhatikan hal-hal yang umum dan khusus tentang arti perjanjian dalam pemahaman pengertian dan penerapan dalam sebuah perikatan dikarenakan Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaanya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani

¹⁷ Handi Zulkarnain, "Syarat Sahnya Perjanjian Kontrak", dalam <http://rechthan.blogspot.co.id>, diakses pada 27 Desember 2016.

perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya Hal yang demikian pula dalam penerapan aktivitas ekonomi dalam sektor perbankan dimana Bank untuk menciptakan kerja sama dengan nasabah dalam hal pinjaman kredit adapun syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk memperoleh pencairan dana kredit. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah pemberian kredit yaitu dengan cara menghimpun dana dari masyarakat luas, kemudian menyalurkan kembali uang yang berhasil dihimpun kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit¹⁸

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis¹⁹. Dalam undang-undang perbankan tidak ditemukan istilah dari “perjanjian kredit”. Istilah perjanjian kredit dapat dilihat dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat, yang menyatakan bahwa dalam setiap pemberian kredit bentuk apapun bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit²⁰ sejatinya akad kredit merupakan perjanjian pokok yang didukung dengan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan. Setelah melaksanakan perjanjian kredit atau akad kredit dengan jaminan tanah dan objek bangunan biasanya langsung dilanjutkan dengan pelaksanaan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan ini bersifat *accessoir*

¹⁸ Edi Putra Tje, Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, (Yogyakarta: Liberty, 1997), hlm. 46.

¹⁹ Muhamad Djumhana, 2006, Hukum Perbankan Di Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal.501.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, 1992, Perjanjian Kredit Bank, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 21.

atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan hutang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang.

APHT atau (akta pemberian hak tanggungan) Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam undang=undang pada pasal 1 ayat 5 yang berbunyi” Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya” jadi dalam keberlangsungan akta pemberian hak tanggungan adalah sebagai penjamin untuk melunaskan kewajiban debitur.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 5 memperbolehkan pemegang Hak Tanggungan untuk memohon kepada Kantor Lelang agar dilakukan lelang terhadap Hak Tanggungan secara langsung tanpa melalui proses berperkara di Pengadilan. Hal inilah menimbulkan istilah eksekusi lain yang dipakai dalam dunia hukum untuk memaksa debitur melunasi hutangnya guna mengakhiri proses perikatannya, yang biasa disebut dengan Parate Eksekusi. Istilah parate eksekusi, secara etimologis berasal dari kata "paraat" artinya siap ditangan, sehingga parate eksekusi, dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan ²¹ Menurut kamus hukum, parate eksekusi, mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim) ²² parate eksekusi adalah menjalankan

²¹ 4 J. Satrio I, Hukum Jaminan,op.cit., hlm. 276. Bandingkan M. Isnaeni, Hipotek Pesawat Udara, CV. Darma Putra, Surabaya, 1996, hlm. 54

²² Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka, Semarang, 1977, hlm. 1977, hlm. 655.

sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja²³ jadi selayaknya akta pemberi hak tanggungan itu yang menjadi akta yang mempunyai kekuatan ekektorial yang sah untuk mengeksekusi suatu jaminan dari debitur. Seperti yang tercantum dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 20 ayat 1 yaitu “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Dengannya ada pasal ini mengukuhkan kedudukan kreditur untuk dapat melelang jaminan tersebut dimuka umum.

Ketika Membandingkan Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 2 Yaitu,

“Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum” yang pada hakikatnya

²³ Herowati Poesoko, 2007, Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan, Laksbang Pressindo, Yogyakarta. Hlm 242

undang-undang ini memberi perlindungan bagi konsumen atau dalam hal ini debitur untuk ada rasa aman dan kepastian hukum dalam debitur cidera janji.

Ketika kita menyisir cidera janji dengan itikad baik dalam KUHP Pasal 1338 ayat (3) yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan²⁴ Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu :

a. Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak

b. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran²⁵ walaupun debitur yang cidera janji harus mempunyai itikad baik begitupun dengan debitur sebagai konsumen.

Sesungguhnya APHT merupakan akta pemberi hak tanggungan sebagai simbol kepercayaan dari debitur kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai kedudukan yang sama dan mengikat, kedua-duanya mempunyai kepentingan yang sama tapi ada juga ketidakseimbangan hukum antara keduanya

²⁴ Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm.17

²⁵ Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, hlm 25.

seperti hal dengan dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang hukum perdata yang menentukan semua harta kekayaan debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatan dengan kreditor, masih dirasa kurang memberikan rasa aman kepada kreditor.²⁶ Disini kita dapat melihat betapa undang-undang KUHP lebih melindungi kepentingan kreditor dari pada debitor, begitu pula dengan Pasal 6 UU hak tanggungan tahun 1996 yang mengatakan “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.” Pasal ini tergolong adanya penyimpangan hukum Ketika memberikan kemudahan pada kreditor untuk menjual jaminan tanpa adanya peradilan, demikian pula pada pengertian APHT dalam UU hak tanggungan pada pasal 1 ayat 5 yaitu ” Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya” maka pada kenyataannya akta APHT adalah akta yang berisi pemberian hak tanggungan sebagai jaminan, bukan sebagai akta untuk kuasa menjual di depan umum atau di lelang atau yang disebut parate eksekusi hal ini sangat menyimpang dan tidak sesuai dengan yang di janjikan sebagai akta jaminan untuk pelunasan hutang dan ini terbukti sangat jelas ada ketidakpastian dan menjadi masalah apabila menilik aturan hukum dalam Undang-Undang republik indonesia nomor 8 tahun 1999 pasal 1 ayat 1 tentang perlindungan konsumen yang berbunyi, ” perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum

²⁶ M. Khoidin, Probelematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, (Yogyakarta: LaksBang, 2005), hlm. 1.

untuk memberi perlindungan kepada konsumen” seyogyanya penulis dapat mengartikan sebagai dugaan awal yakni:

- a. .Dalam perikatan antara debitur dan kreditur banyak UU yang lebih melindungi kepentingan kreditur dibandingkan debitur dan tidak sesuai dengan UU perlindungan konsumen.
- b. Ketika kreditur mengklaim bahwa debitur melakukan cidera janji, posisi kreditur sangat nyaman untuk menciderai perikatan tersebut sehingga tidak ada itikad baik dari kreditur karena sangat terobsesi dengan parate eksekusi untuk dengan cepat menjual jaminan di pelelangan umum tanpa lewat pengadilan dan itu sangat merugikan debitur yang merupakan pihak yang terlibat dalam perikatan dengan kreditur sehingga tidak sesuai dengan UU perlindungan konsumen nomor 8 tahun 1999.
- c. Adanya kesenjangan hukum antara kreditur dengan debitur dalam fase parate eksekusi di karenakan adanya dualisme pemahaman antara UU Hak tanggungan dengan UU perlindungan konsumen dalam hal parate eksekusi.

Sehingga penulis dapat memahami adanya beberapa masalah hukum serta penyimpangan hukum bagi akta APHT yang tidak berdasarkan dengan UU perlindungan konsumen nomor 8 tahun 1999.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul tesis” **AKIBAT HUKUM AKTA APHT**

**TENTANG CIDERA JANJI DAN AKAN DI LELANG DENGAN PARATE
EKSEKUSI MENURUT UU NOMOR 8 TAHUN 1999 PASAL 2 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN’**



1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana akta APHT bisa menjadi parate eksekusi dalam debitur yang menjadi cidera janji?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur bank apabila menjadi cidera janji yang jaminannya akan di lelang dengan parate eksekusi menurut uu nomor 8 pasal 2 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. untuk meneliti bagaimana akta APHT itu dapat menjadi parate eksekusi dalam debitur yang menjadi cidera janji?
2. untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi debitur bank dalam fase gagal bayar yang hak tanggungan akan dilelang dalam parate eksekusi menurut UU nomor 8 tahun 1999 pasal 2 tentang perlindungan konsumen?

1.4 Kegunaan Penelitian

Penulis berharap, dengan disusunnya penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai sumbangan ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas dalam dunia perbankan tentang pengetahuan mengenai APHT yang tidak saling menguntungkan bagi para pihak khususnya debitur Adapun manfaat yang dapat diambil sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Dengan dibuatnya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai sumbangan ilmu pengetahuan hukum terutama di bidang Hukum kenotariatan terutama

akta perjanjian antara bank dengan debitur yang sebagai fungsi alat bukti pembuktian yang terkuat dan mempunyai keseimbangan hukum dalam keperluan-keperluan pihak-pihak yang berikrar.

1.4.2 Manfaat Praktis

Dengan dibuatnya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi:

1. Bagi pihak debitur agar lebih memahami tentang isi dari akta APHT Ketika di bacakan oleh notaris dan boleh juga menolak untuk tidak sepakat apabila hukum itu lebih berat kepada debitur
2. Bagi pihak bank agar boleh memberikan kepastian hukum kepada debitur apabila debitur cidera janji maka tidak harus di parate eksekusi karena di jamin UU perlindungan konsumen no 8 tahun 1999 hingga adanya mediasi dan tetap meneruskan perjanjian kredit tersebut dengan aturan-aturan UU perbankan yang berlaku.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini, disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, serta sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi gambaran dan deskripsi tentang proses berjalan debitur dalam rangka membuat perikatan kredit dengan pihak bank beserta dalam fase jaminan yang

di lelang menurut uu no 8 pasal 2 tentang perlindungan konsumen yang bisa memberikan kelonggaran kepada debitur.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini disajikan secara ringkas dan sederhana mengenai metode penelitian yang meliputi beberapa sub bab, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, obyek dan subyek penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini berisi analisis dari hasil pengolahan data dan pembahasan mengenai akta APHT dalam proses perikatan dengan bank saat cidera janji yang jaminan debitur akan dilelang menurut UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Pasal 2.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian