TURNITIN RSY

ALFARIZI. docx

Mahasiswa

Document Details

Submission ID

trn:oid:::3618:145201288

Submission Date

Sep 29, 2026, 9:44 AM GMT+8

Download Date

Sep 29, 2026, 9:51 AM GMT+8

File Name

ALFARIZI. docx

File Size

266 KB

104 Pages

25.376 Words

171.910 Characters

35% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography

Top Sources

16% Internet sources
17% Publications
26% Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Top Sources

16% Internet sources
17% Publications
26% Submitted works (Student Papers)

Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1 Student papers
IAIN Purwokerto on 2025-05-28 2%

2 Student papers
Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya on 2026-06-16 2%

3 Publication
Alfi Hasaniyah, Ummi Wahyuni, Nur Syakherul Habibi. "OPTIMALISASI STRATEGI ... <1%

4 Internet
journal.unika.ac.id <1%

5 Internet
id.scribd.com <1%

6 Internet
indojurnal.com <1%

7 Publication
Dita Suci Alinda, Iis Miati, Rudi Setiawan. "Pengaruh Manajemen Hubungan Pelan... <1%

8 Student papers
Universitas Negeri Padang on 2026-06-24 <1%

9 Internet
repository.mediapenerbitindonesia.com <1%

10 Student papers
Universitas Sangga Buana YPKP on 2026-06-13 <1%

11 Internet
thesoundarchitects.com <1%

12	Student papers	
Universitas Muhammadiyah Buton on 2024-11-30		<1%
13	Publication	
Fatma Syafrila Yeni, Awaluddin Awaluddin. "Analisis Strategi Bersaing dalam Men...		<1%
14	Student papers	
Universitas Andalas on 2025-06-19		<1%
15	Student papers	
Universitas Negeri Padang on 2026-06-16		<1%
16	Internet	
journal.lppm-unasman.ac.id		<1%
17	Publication	
Muhamad Wafiuddin Siddiq, Nurmin Arianto, Rosa Lesmana. "Analisis Bauran Pe...		<1%
18	Student papers	
Universitas Negeri Jakarta on 2025-06-19		<1%
19	Internet	
journal.uir.ac.id		<1%
20	Internet	
jurnal.unprimdn.ac.id		<1%
21	Student papers	
Police Academy – University of Police Science on 2025-11-21		<1%
22	Student papers	
Binus University International on 2026-02-25		<1%
23	Student papers	
UPN Veteran Yogyakarta on 2026-06-25		<1%
24	Student papers	
Universitas Indonesia on 2025-05-30		<1%
25	Internet	
jurnal.itscience.org		<1%

26 Student papers
Universitas Riau on 2025-04-14 <1%

27 Internet
sj.eastasouth-institute.com <1%

28 Publication
Afrizal Sofyan Lubis, Beni Arbi Batubara. "Pengaruh Strategi Transformasi Digital ... <1%

29 Publication
Arik Lailatul Maghfiroh, Mohammad Mirza Pratama. "Strategi Pengembangan Bis... <1%

30 Publication
Rahmawati Rahmawati. "Transformasi Model Bisnis Digital dalam Meningkatkan ... <1%

31 Student papers
Universitas Respati Indonesia on 2025-09-12 <1%

32 Student papers
Universitas Sebelas Maret on 2024-07-16 <1%

33 Internet
jurnalalkhairat.org <1%

34 Internet
plj.ac.id <1%

35 Publication
Alean Kistiani Hegy Suryana, Muzakar Isa, Kussudyarsana Kussudyarsana. "Analis... <1%

36 Publication
Anton Topo Koentoro, Nyowan Dwika Ayu Amrita. "OPTIMALISASI STRATEGI DIGI... <1%

37 Student papers
Udayana University on 2025-07-22 <1%

38 Student papers
Universitas Negeri Jakarta on 2026-01-15 <1%

39 Student papers
Universitas Sanata Dharma on 2026-06-04 <1%

40 Publication
Abd Rasyid Syamsuri, Sharnuke Asrilsyak, Rezi Abdurrahman, Fiqri Hadi Islami, Ri... <1%

41 Publication
Azira Pertiwi, Retchi Puspita. "Penerapan Big Data Analytics untuk Pengambilan ... <1%

42 Student papers
Fakultas Kedokteran on 2026-06-11 <1%

43 Internet
publikasi.ahlalkamal.com <1%

44 Publication
Abu Muna Almaududi Ausat, Dewa Oka Suparwata, Andriya Risdwiyanto. "Optim... <1%

45 Publication
Amalyanda Azhari, Resy Anggun Sari, Fadhilah Dirayati. "Transformasi Digital me... <1%

46 Student papers
IAIN Purwokerto on 2025-06-02 <1%

47 Student papers
UPN Veteran Yogyakarta on 2026-04-20 <1%

48 Internet
prosiding-pkmcsr.org <1%

49 Student papers
Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan on 2025-12-15 <1%

50 Internet
openjournal.unpam.ac.id <1%

51 Internet
www.studeersnel.nl <1%

52 Student papers
De Montfort University on 2023-12-13 <1%

53 Publication
Djoko Sri Bimo, Ratih Paramitasari, Yulia Budiwati, Fadloli Fadloli. "Peningkatan P... <1%

TINJAUAN YURIDISPERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN
(STUDI KASUS PUTUSAN MA. NO. 1912K PDT/2010)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu syarat untuk mendapatkan Gelar
Sarjana Hukum Starta 1 (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indragiri

OLEH:

M. ALFARIZI

301211010059

FAKULTAS ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI

TEMBILAHAN

T.A 2026

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Sebagai negara hukum, seluruh aspek kehidupan, termasuk kegiatan ekonomi dan keuangan, harus berlandaskan pada aturan hukum yang berlaku. Salah satu aktivitas ekonomi yang penting di Indonesia adalah pemberian kredit melalui lembaga perbankan. Kredit merupakan salah satu cara untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dengan memberikan pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan. Namun, dalam praktiknya, pemberian kredit sering kali membutuhkan agunan atau jaminan untuk melindungi hak-hak kreditur, salah satunya adalah gadai tanah.

Gadai tanah sebagai salah satu bentuk agunan memiliki posisi strategis dalam sistem kredit perbankan di Indonesia. Gadai tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada kreditur, tetapi juga menawarkan akses pendanaan kepada masyarakat yang memiliki keterbatasan modal. Akan tetapi, dalam implementasinya, perjanjian gadai tanah sering kali menimbulkan berbagai persoalan hukum, seperti tumpang tindih dengan hak kepemilikan tanah, penyalahgunaan klausul perjanjian, hingga potensi konflik dengan peraturan lain yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Gadai tanah dalam konteks perbankan diatur melalui berbagai kerangka hukum, termasuk Pasal 1150 KUH Perdata dan UUHT No. 4 Tahun 1996. Secara tradisional, gadai tanah sering digunakan oleh masyarakat adat sebagai bentuk pengikatan utang dengan hak atas tanah sebagai jaminan. Namun, setelah diberlakukannya UUHT, tanah sebagai objek gadai harus dicatatkan melalui akta notaris dan diikuti oleh pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Ketentuan ini bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Sayangnya, dalam praktiknya, banyak perjanjian gadai tanah yang tidak memenuhi ketentuan formal tersebut. Hal ini memicu sengketa, terutama terkait wanprestasi atau pelaksanaan hak gadai oleh kreditur.

Permasalahan hukum yang sering muncul dalam perjanjian gadai tanah mencakup:

a. Keabsahan perjanjian, Perjanjian gadai tanah sering kali dibuat tanpa mematuhi prosedur formal, seperti pembuatan akta notaris dan pencatatan di BPN.
b. Penyalahgunaan hak oleh kreditur, Kreditur terkadang mengambil alih tanah debitur tanpa melalui mekanisme hukum yang jelas, seperti pelelangan melalui pengadilan.
c. Ketidaksesuaian dengan UUHT, Tanah sebagai objek gadai sering kali tidak dicatatkan sebagai hak tanggungan sesuai UUHT, yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank didefinisikan sebagai badan usaha yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui kredit atau bentuk lain, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas. Dalam operasinya, khususnya dalam penyaluran kredit, bank menghadapi risiko pengembalian kredit yang disebabkan oleh adanya selang waktu antara pencairan dan pelunasan kredit. Semakin lama jangka waktu kredit, semakin tinggi pula risiko yang dihadapi.

Perbankan di Indonesia memiliki peran yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi negara ini. Mereka harus menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik, berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi. Artinya, mereka harus memastikan bahwa layanan perbankan mereka dapat diakses oleh semua orang tanpa diskriminasi. Tujuan perbankan di Indonesia adalah untuk mendukung pembangunan nasional dengan cara meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dengan kata lain, perbankan di Indonesia bertujuan untuk membantu pemerintah dalam memajukan negara dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Sebagai contoh, perbankan membantu masyarakat dalam menyimpan uang mereka, meminjam uang untuk usaha, dan mentransfer uang ke orang lain. Semua ini membantu masyarakat untuk mengelola keuangan mereka dengan lebih baik dan mendukung pertumbuhan ekonomi negara. Jadi, intinya, perbankan di Indonesia berperan penting dalam memajukan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat dengan cara memberikan layanan keuangan yang mudah diakses dan berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi.

Pemberian kredit oleh bank mengharuskan adanya jaminan, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa dalam menyalurkan kredit atau pembiayaan berbasis prinsip syariah, Bank Umum wajib memastikan, melalui analisis yang mendalam, bahwa nasabah debitur memiliki itikad baik, kemampuan, dan kesanggupan untuk melunasi utang atau mengembalikan pembiayaan sesuai kesepakatan.

Jaminan kredit berfungsi untuk mengurangi risiko yang mungkin dihadapi bank dalam menyalurkan kredit. Istilah "jaminan" juga disebutkan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa seluruh harta atau kekayaan seseorang dapat dijadikan jaminan atas utang-utang yang dimilikinya. Selain itu, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 beserta perubahannya melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menegaskan bahwa penyaluran kredit oleh bank mengandung risiko, sehingga pelaksanaannya harus mengikuti prinsip-prinsip

pemberian kredit yang sehat.

Jaminan kredit merujuk pada segala sesuatu yang memiliki nilai dan dapat dengan mudah diuangkan, yang dijadikan sebagai jaminan untuk pembayaran utang debitur berdasarkan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Jaminan kredit terdiri dari empat jenis, yaitu jaminan yang muncul karena undang-undang (Pasal 1131 KUH Perdata), jaminan yang timbul karena perjanjian, jaminan kebendaan, dan jaminan penanggung utang.[1]

Karena jaminan merupakan bagian penting dalam pemberian kredit dan berfungsi sebagai alat perlindungan bagi keamanan kreditur dalam memastikan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan kewajiban oleh debitur atau penjamin, meskipun keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk membayar utangnya sudah diperoleh dari unsur-unsur lain, bank tetap meminta adanya jaminan atau agunan.[2]

Berdasarkan sifatnya, lembaga jaminan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) yang memberikan hak perorangan, dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) yang memberikan hak kebendaan. Ada dua pertimbangan utama yang harus dipenuhi agar suatu barang dapat diterima sebagai jaminan, yaitu:[3]

a. *Secured*, yang berarti jaminan kredit harus dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, bank memiliki dasar hukum untuk melakukan tindakan eksekusi.
b. *Marketable,* yang berarti jaminan tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur jika diperlukan.

Berdasarkan sumber pendanaannya, terdapat dua kategori jaminan, yaitu:

a. Jaminan Pokok, yang berkaitan dengan kelayakan usaha yang dibiayai oleh kredit.
b. Jaminan Tambahan, yang dapat berupa tanah, bangunan, surat berharga, deposito, surat rekta, garansi risiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin, dan sebagainya.

Perbankan, sebagai inti dari perekonomian nasional dan berperan sebagai lembaga intermediasi, harus mampu menjadi penyalur kredit yang hati-hati, dengan memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat, termasuk prinsip 5C (*Capital, Capacity, Character, Collateral, dan Condition of Economic*). Namun, dalam pemberian kredit, prinsip *Collateral* (jaminan) menjadi hal yang paling penting untuk memastikan pengembalian dana kredit tersebut. Salah satu jenis jaminan yang sering dipilih oleh bank adalah deposito, karena merupakan jaminan kas (*Cash Collateral*).

1Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2016, hlm.144.

2Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 233

3Johannes Ibrahim,*Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah,* PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 71.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1152 dan 1153 KUH Perdata, deposito dapat dijaminkan dengan menggunakan ikatan gadai.

Deposito sebagai jaminan utang termasuk dalam kategori benda bergerak dan merupakan objek yang dapat dijaminkan dengan gadai. Gadai (*pand*), merupakan hak jaminan kebendaan yang timbul dari perjanjian gadai.[4] Perjanjian gadai ini bersifat aksesori, yaitu merupakan bagian dari perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank. Meskipun penggunaan deposito (*cash collateral*) sebagai jaminan kredit tidak begitu umum, jenis jaminan ini lebih disukai oleh bank dan nasabah karena beberapa alasan, yaitu: (1) Jumlah kredit yang diperoleh bisa maksimal sesuai dengan nilai jaminan, (2) Prosedur yang mudah, murah, dan cepat, (3) Suku bunga kredit lebih rendah karena terkait dengan suku bunga deposito, dan (4) Tidak diperlukan analisis mendalam terhadap kemampuan nasabah, melainkan kelayakan usaha yang menjadi acuan.[5]

Perjanjian yang digunakan untuk menjaminkan suatu aset sebagai jaminan dalam memenuhi kewajiban tertentu dikenal sebagai hak gadai. Karena perjanjian ini umumnya bukan merupakan kontrak yang berisi pertanggungjawaban dan ganti rugi, maka dapat berperan sebagai perjanjian tambahan atau bahkan perjanjian utama. Secara umum, aset yang dijadikan jaminan dapat disita sebagai langkah perlindungan terhadap kewajiban yang harus dipenuhi.

Dalam sistem pinjaman, kepercayaan menjadi elemen utama—baik bagi bank sebagai pemberi pinjaman maupun nasabah sebagai peminjam. Kepercayaan ini tidak muncul begitu saja, melainkan harus dibangun melalui pemenuhan berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh bank. Bank dapat memberikan kepercayaan kepada calon debitur mengenai pelunasan pinjaman dalam jangka waktu yang telah disepakati, asalkan semua ketentuan yang berlaku telah dipenuhi.

Menurut Thomas Suyanto, terdapat beberapa unsur utama dalam kredit, yaitu Kepercayaan, Batas Waktu, dan Risiko[6] Pemberian kredit harus berlandaskan kepercayaan yang memiliki dasar hukum yang jelas. Karena proses ini merupakan bagian dari layanan perbankan yang bertujuan memperoleh keuntungan, bank harus memastikan bahwa calon debitur memiliki kemampuan finansial yang memadai sebelum memberikan pinjaman. Oleh karena itu, analisis yang komprehensif terhadap faktor-faktor yang berkaitan dengan kemampuan dan kemauan debitur untuk melunasi pinjamannya menjadi langkah penting agar proses pemberian kredit dapat berjalan dengan lancar.

Atas dasar kepercayaan tersebut, nasabah juga harus memiliki rasa tanggung jawab terhadap aset yang dijadikan jaminan dalam proses pencairan dana gadai di bank. Dalam konteks ini, pembahasan

4 Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang didambakan*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 2.

5 J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 17-18

6Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenana Media), 2005, hal 59

berfokus pada gadai tanah sebagai salah satu bentuk jaminan dalam memperoleh kredit dari bank. Hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak tanggungan atas tanah serta barang yang berkaitan dengan aset tersebut merupakan hak jaminan yang melekat di samping hak kepemilikan sebagaimana tercantum dalam UUPA.

Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah yang dimiliki oleh seseorang dapat dijadikan objek gadai yang diterima oleh bank untuk mendapatkan pinjaman. Namun, muncul pertanyaan mengenai apakah regulasi yang ada sudah diatur dengan jelas atau apakah interpretasi hukumnya telah sesuai dengan tujuan yang diharapkan dalam undang-undang. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini, penulis berupaya mengkaji aspek normatif terkait permasalahan tersebut.

Perjanjian gadai tanah dalam praktik kredit perbankan di Indonesia merupakan fenomena yang terus berkembang, terutama di kalangan masyarakat pedesaan yang kesulitan mendapatkan akses kredit formal. Meskipun gadai tanah tidak termasuk dalam jenis jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, praktik ini tetap dilakukan dengan berbagai bentuk perjanjian di bawah tangan maupun akta notariil. Hal ini menimbulkan persoalan yuridis terkait keabsahan, perlindungan hukum, serta akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

Dalam praktik perbankan di Indonesia, jaminan tanah sering digunakan sebagai agunan dalam pemberian kredit. Namun, dalam beberapa kasus, pelaksanaan eksekusi jaminan tanah dapat menimbulkan sengketa hukum, seperti yang terjadi dalam kasus antara Purwanto dan PT Bank Central Asia Tbk (BCA), sebagaimana diputuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1912 k/pdt/2010.

Dalam kasus ini, Purwanto dan beberapa pihak lainnya mengajukan kredit kepada BCA dengan menggunakan tanah sebagai jaminan. Namun, debitor mengklaim bahwa mereka tidak diberikan salinan perjanjian kredit serta dokumen pembebanan hak tanggungan yang diperlukan. Selain itu, mereka juga berpendapat bahwa eksekusi jaminan yang dilakukan oleh BCA tidak sah karena dilakukan tanpa pemberitahuan yang memadai dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Masalah utama dalam perkara ini adalah apakah tindakan perbankan dalam mengeksekusi jaminan telah sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap debitur. Debitur mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi lelang yang dilakukan oleh bank, dengan alasan bahwa proses lelang dilakukan tanpa adanya transparansi serta melanggar hak-hak mereka sebagai debitur. Mereka juga menyoroti bahwa perbankan tidak memberikan kesempatan bagi debitur untuk melakukan restrukturisasi kredit sebelum eksekusi dilakukan.

Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun gadai tanah dapat digunakan sebagai jaminan kredit,

pelaksanaannya harus memperhatikan aspek hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan sengketa antara perbankan dan debitur. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas lebih dalam mengenai dasar hukum perjanjian gadai tanah serta implikasi yuridis dari pelaksanaannya dalam sistem perbankan di Indonesia.

Permasalahan hukum yang muncul dalam praktik ini mencakup aspek keabsahan perjanjian, akibat hukum bagi para pihak yang terlibat, serta implikasi perjanjian gadai tanah terhadap kepastian hukum dalam perbankan. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas lebih dalam mengenai dasar hukum perjanjian gadai tanah, serta bagaimana pengaturan dan penerapan hukum dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat perjanjian tersebut.

Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kasus antara Purwanto dan PT BCA dapat dikaitkan dengan beberapa aspek hukum penting.

Pertama, terkait keabsahan eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 20 menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui lelang umum. Namun, Purwanto mengklaim bahwa lelang dilakukan tanpa pemberitahuan yang cukup dan tidak sesuai prosedur. Jika benar, maka eksekusi bisa dianggap tidak sah.

Kedua, mengenai transparansi perjanjian. Pasal 11 dan 13 mewajibkan bank untuk mencantumkan identitas pihak terkait, nilai utang, dan objek jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta ini juga harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Purwanto menyatakan tidak menerima salinan dokumen kredit dan Hak Tanggungan. Jika terjadi pelanggaran dalam hal ini, maka perjanjian bisa dipermasalahkan.

Ketiga, Perlindungan debitur merupakan instrumen krusial dalam hukum kewajiban yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan posisi tawar antara kreditur sebagai pemberi pinjaman dan debitur sebagai penerima pinjaman. Secara keseluruhan, perlindungan ini berakar pada prinsip itikad baik (*good faith*) dan kepatutan, di mana debitur tidak boleh ditempatkan dalam posisi yang sangat rentan atau tereksploitasi akibat beban utang yang tidak proporsional. Dalam kerangka hukum modern, perlindungan ini mencakup aspek transparansi informasi, di mana debitur berhak mendapatkan penjelasan yang utuh mengenai bunga, denda, dan risiko sebelum menandatangani kontrak. Selain itu, hukum membatasi tindakan sewenang-wenang dalam proses penagihan, melarang penggunaan kekerasan atau intimidasi, serta memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan melalui mekanisme yang adil dan manusiawi.

Lebih jauh lagi, perlindungan debitur juga mencakup hak untuk mengajukan restrukturisasi atau penyelesaian utang apabila terjadi kondisi di luar kendali yang menyebabkan penurunan kemampuan bayar, seperti musibah atau perubahan situasi ekonomi yang drastis. Hal ini dimaksudkan agar utang-

piutang tidak menjadi beban permanen yang mematikan keberlangsungan hidup seseorang, melainkan tetap menjadi fungsi ekonomi yang mendukung produktivitas. Negara hadir melalui regulasi otoritas jasa keuangan untuk mengawasi agar klausul-klausul dalam perjanjian tidak bersifat baku yang berat sebelah (*unconscionable contracts*). Dengan adanya perlindungan yang kuat, stabilitas sistem keuangan tetap terjaga karena risiko gagal bayar dapat dimitigasi secara terstruktur tanpa harus mengabaikan harkat dan martabat kemanusiaan debitur.

hak debitur atas restrukturisasi kredit sebelum eksekusi. Pasal 6 mengatur bahwa pemegang Hak Tanggungan boleh menjual objek jaminan jika debitor cidera janji. Namun, dalam praktiknya, bank seharusnya menawarkan restrukturisasi kredit sebelum lelang dilakukan. Jika tidak ada upaya ini, maka tindakan bank dapat dipertanyakan.

Dari tiga aspek tersebut, keabsahan eksekusi lelang menjadi masalah utama dalam kasus ini. Jika prosedur tidak sesuai hukum, maka debitor berhak mengajukan gugatan. Aspek transparansi perjanjian dan restrukturisasi kredit juga menjadi faktor pendukung yang memperkuat posisi debitor dalam sengketa ini.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yangberjudul "**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MA. NO. 1912K PDT/2010).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis perjanjian gadai tanah dalam kredit perbankan di indonesia?
2. Apakah faktor internal & eksternal penyebab terjadinya implikasi dalam perjanjian gadai pada kreditbank?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbakan di indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui implikasi yuridis dari perjanjian gadai tanah terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak-hak debitor dan kreditur.
2. Untuk mengetahui solusi hukum dalam penyelesaian sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbankan di Indonesia.

3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbakan di indonesia?

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti berharap agar hasil penelitian dapat memberikan kontribusi yang berarti serta manfaat bagi berbagai pihak, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

a. Pengembangan Literatur Hukum

Penelitian ini bertujuan untuk memperkaya literatur hukum, khususnya terkait implikasi yuridis perjanjian gadai tanah dalam konteks kredit perbankan di Indonesia. Pembahasan ini mencakup pengaturan hukum gadai tanah, kedudukan hak-hak debitur dan kreditur, serta penerapan prinsip hukum perbankan dalam praktik perjanjian gadai tanah. Kajian ini diharapkan mampu memberikan perspektif baru terhadap hukum perjanjian yang berkaitan dengan jaminan tanah di Indonesia.

b. Penguatan Teori Hukum Jaminan

Penelitian ini berperan dalam memperkuat teori hukum jaminan di Indonesia, terutama terkait gadai tanah sebagai salah satu bentuk agunan dalam perjanjian kredit perbankan. Fokus penelitian ini menyoroti implikasi hukum dari perjanjian gadai tanah, baik dalam perspektif peraturan perundang-undangan maupun praktik di lapangan, sehingga memberikan pemahaman yang lebih komprehensif bagi pengembangan teori hukum jaminan.

2. Manfaat Praktis

a. Panduan bagi Perbankan

Penelitian ini memberikan panduan bagi pihak perbankan dalam memahami dan mengelola perjanjian gadai tanah sebagai salah satu skema kredit. Dengan memahami implikasi yuridisnya, pihak perbankan dapat memitigasi risiko hukum yang mungkin timbul serta meningkatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit berbasis jaminan tanah.

b. Pedoman bagi Debitur dan Kreditur

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pedoman bagi debitur dan kreditur dalam memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian gadai tanah. Penelitian ini membantu memberikan klarifikasi terhadap aspek hukum yang sering menjadi sumber

permasalahan, sehingga kedua belah pihak dapat melaksanakan perjanjian secara lebih transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

c. Manfaat bagi Masyarakat

Bagi masyarakat umum, terutama pihak yang berencana memanfaatkan gadai tanah sebagai jaminan kredit, penelitian ini memberikan wawasan mengenai aspek legalitas dan implikasi yuridis dari praktik gadai tanah dalam kredit perbankan. Dengan pemahaman ini, masyarakat dapat mengambil keputusan yang lebih tepat dan menghindari risiko hukum yang tidak diinginkan.

d. Referensi bagi Peneliti dan Akademisi

Penelitian ini dapat menjadi referensi berharga bagi kalangan peneliti dan akademisi untuk mengembangkan kajian-kajian hukum di bidang perjanjian jaminan dan perbankan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi penelitian lanjutan yang lebih mensdalam terkait hukum jaminan, pengelolaan risiko kredit, serta dinamika perjanjian gadai tanah dalam sistem hukum Indonesia.

E. KERANGKA TEORI

1. Teori Perlindungan Hukum

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sehingga diperlukan landasan hukum yang jelas bagi seluruh kegiatan berbangsa dan bernegara untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, setiap warga negara Indonesia berhak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Salah satu komponen penting negara hukum seperti Indonesia adalah terwujudnya dan terjaminnya perlindungan hukum. Negara yang berlandaskan pada asas hukum harus menjamin terlindungnya hak-hak warga negaranya. Tujuan perundang-undangan dalam kehidupanbermasyarakat adalah untuk mengatur dan memadukan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Untuk melindungi kepentingan tertentu, maka harusdibatasi kepentingan pihak lain.[7]

Kepentingan hukum berfungsi untuk mengatur hak dan kepentingan masyarakat, sehingga hukum memiliki kewenangan yang tinggi dalam mengidentifikasi kepentingan masyarakat yang perlu dilindungi dan diatur. Teori perlindungan hukum juga mengakui adanya asas

[7]Indrawati,S.*Perlindungan Hukum Merek PadaProdukUsahaKecildiKabupaten Kebumen*. Amnesti Jurnal Hukum, 2019, hlm. 29-35.

keseimbangan antara kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Meskipun konsumen mendapat perlindungan khusus karena posisinya yang lemah, namun perlindungan tersebut tidak boleh menghilangkan hak-hak pelaku usaha untuk berusaha dan memperoleh keuntungan yang wajar. Perlindungan hukum sangat diperlukan denganmemperhatikantahapan

Tahapannya, khususnya perlindungan hukum yang bersumber dari ketentuan perundang-undangan dan peraturan yang ditetapkan oleh masyarakat, yang merupakan kesepakatan bersama yang bertujuan untuk mengatur pergaulan hidup antar warga masyarakat dan antara pemerintah dengan perseorangan yang mewakili kepentingan masyarakat yang lebih luas.[8]

Dr.O.Notohamidjojo,S.H mendefinisikan hukum sebagai semuanorma tertulis dan tidak tertulis yang memberikan paksaan umum terhadap perilaku masyarakat daninternasional, yang didasarkan padaduaasas:kemanfaatan dan keadilan, yang bertujuan untuk memelihara ketertiban dan kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.[9] Sajipto Raharjo mengartikulasikan perspektifnya bahwa perlindungan hukum memerlukan perlindungan hak asasi manusia yang dapat merugikan pihak lain, dan perlindungan ini dilaksanakan bagi Masyarakat untuk memastikan bahwa mereka memperoleh manfaat dari semua hak yang diberikanolehperaturanperundang-undangan.Hukum dapat digunakan agar mencapai perlindungan yang adaptif, fleksibel, antisipatif, dan prediktif. Kerangka hukum sangat penting bagi populasi yang rentan dan mereka yang tidak memiliki kekuatan ekonomi, sosial, dan politik untuk mencapai keadilan sosial.[10]

Perlindungan hukum dapatdikategorikanmenjadiduajenisyang berbeda. Perlindungan hukum preventif mengacu pada penyediaan perlindungan hukum oleh pemerintah yang ditujukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran.

Halini terbukti dalam peraturan dan ketentuan yang dirancang untuk menghindari pelanggaran dan menginformasikan tentang pembatasan atau rekomendasiuntuk menyelesaikan kewajiban. Pendekatan preventif ini sangat relevan dalam konteks perlindungan konsumen produk pangan, dimana pencegahan melalui standarisasi, sertifikasi, dan pengawasan berkala jauh lebih efektifdibandingkan tindakan represif setelah konsumen mengalami kerugian. Salah satu tujuan perlindungan hukum preventif adalah untuk mencegah munculnya masalah, dengan demikian mengarahkan tindakan otoritas yang mengaturuntuk berhati-hati dalam pengambilan keputusan dan perumusan kebijakanyang melibatkan kebijaksanaan. Kedua, perlindungan

[8] Sunarso,H.S.,&SH,M. *Hukum pemerintah andaer ahdi Indonesia*.Sinar Grafika, 2023, hlm. 63.
[9] Sihombing,A.*HukumPerlindunganKonsumen*.CV.AzkaPustaka,2023, hlm.54.
[10] Muhtar, M. H., Maranjaya, A. K., Arfiani, N., & Rahim, E. *Teori & Hukum Konstitusi: Dasar Pengetahuan dan Pemahaman serta Wawasan Pemberlakuan Hukum Konstitusi di Indonesia*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023, hlm. 57.

hukum represif memerlukan penerapan hukuman, termasuk denda, penjara, dan hukuman lebih lanjut, untuk masalah yangtimbul dari pelanggaranperaturan. Salah satutujuan perlindungan hukum yang ketat adalah untuk mengadili perselisihanyang timbul.[11]

Menurut pendapat M. Isnaeni, suatu perlindungan hukum dianalisis dari sumbernya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal[12]Hakikat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud untuk diolah oleh pihak yang membuat suatu perjanjian, Dimana saat Menyusun pasal-pasal dalam perjanjian, para pihak menginginkan agar kepentingannya diakomodir dengan dasar konsensus. Segala jenis resiko diupayakan dapat dihindari dengan penyusunan pasal-pasal yang dibuat atas dasar konsensus pula, agar dengan pasal-pasal tersebut para pihak mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang atas dasar persetujuan bersama. Perlindungan hukum internal baru dapat diimplementasikan oleh para pihak jika kedudukan para pihak relatif sederajat dengan pengertian para pihak mempunyai posisi tawar yang relatif berimbang, agar dengan dasar kebebasan berkontrak para pihak dalam perjanjian memiliki keleluasaan untuk menyatakan keinginannya sesuai dengan kepentingannya.

Perlindungan hukum mengkaji tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat, khususnya mereka yang berada dalam posisi rentan, baik secara yuridis maupun ekonomis. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang merujuk dari bahasa Inggris yang disebut *legal protection theory* dalam bahasa Belanda disebut *theorie van de wettelijke bescherming*, dan pada bahasa Jerman disebut *Theorie des rechtlichen Schutzes*.[13]

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo, asal usul doktrin perlindungan hukum ini dapat ditelusuri kembali ke aliran hukum kodrat atau *natural law theory*. Plato, Zeno, dan Aristoteles merupakan pendiri aliran filsafat ini. Mereka menyatakan bahwa hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat kekal dan universal, dan bahwa moral dan hukum tidak dapat dipisahkan. Pandangan aliran ini adalah bahwa moral dan hukum berfungsi sebagai kaidah-kaidah yang merupakan manifestasi internal dan eksternal dari eksistensi manusia, yang ditetapkan melalui asas-asas etika dan peraturan perundang-undangan. [14]Fitzgerald menjelaskan bahwa teori perlindungan hukum Salmondmenyatakan bahwa hukum

[11]Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara, 2021, hlm. 32.

[12]Hamid, A.H.,& SH,M. *Hukum Perlindungan KonsumenIndonesia*(Vol.1).SahMedia. 2017, hlm.26.

[13] Sugiarto,U.S.*Pengantar HukumIndonesia*.SinarGrafika.2021,hlm.23.

[14]Aruan,J.E.S. *Perlindungan Data PribadiDitinjauDariTeoriPerlindunganHukumDan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi: Personal Data Protection Reviewed from Legal Protection TheoryandRighttoPrivacyProtectionTheory*.JurnalGlobalisasiHukum,1(1),2024,hlm.19-22.

bertujuanuntukmengoordinasikan danmenyatukanberbagaikepentinganmasyarakatkarenaadanyakepentinganpribadi dalam interaksinya dan dengan demikian, perlindungan kepentingan tertentu dapat dicapai melalui dukungan dari pihak lain.

Akhirnya, teori perlindungan hukum kontemporer juga menekankan pentingnya pendekatan holistik yang melibatkan berbagai *stakeholder* dalam sistem perlindungan konsumen. Perlindungan hukum tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah melalui regulasi dan pengawasan, tetapi juga melibatkan peran aktif masyarakat, organisasi konsumen, dan pelaku usaha itu sendiri. Pendekatan ini sejalan dengan konsep *good governance* yang menekankan pentingnya partisipasi, transparansi, dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik. [15]

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang- wenang dalam menjalankan kekuasaan. Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum. Kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep rule of law atau negara hukum. [16]

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir.

Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Berbagai ahli memberikan definisi yang berbeda tentang kepastian hukum, diantaranya yaitu:[17]

[15]Jaang,S.*AnalisisPerlindunganHukumTerhadapKonsumenBerdasarkanPrinsipKeadilan*. Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains, *2*(05), 2023, hlm. 349.

16 Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.)., The Shifting Meaning of Legal Certainty (Singapore: Springer, 2016), hlm. 6.

17 Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, Facing the Limits of the Law (Singapo

a. Utrecht

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berisfat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.

b. Gustav

Radbruch Ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.[18]

c. Jan M. Otto

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

---

re: Springer, 2016), hlm. 92–93.

18 16 Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse, Edisi Ke-2* (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 180.

2) Beberapa instanti penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum. berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika
5) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.[19]

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. [20]

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan.

Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi.

19 Heather Leawoods, "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher," Wash. UJL & Pol'y 2, 2000, Hlm: 489.

20 Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," Crepido 1, no. 1, (2019): 13-22.

[21]Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismeka dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya.

Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, maka Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

F. Kerangka Konseptual

Padapenelitianini, Penulis mencantumkan pengertian pengertian agar dapat memudahkan penulis dalam melakukan penelitian ini sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis adalah suatu bentuk analisis atau pengkajian yang dilakukan terhadap suatu permasalahan, peristiwa, atau fenomena dengan menggunakan sudut pandang hukum sebagai pisau analisis utamanya. Secara etimologis, "tinjauan" berarti pemeriksaan atau peninjauan kembali, sedangkan "yuridis" berkaitan dengan hukum atau menurut hukum.[22]
2. Perjanjian dengan Jaminan adalah suatu perikatan hukum di mana debitur memberikan suatu bentuk kepastian kepada kreditur baik berupa benda tertentu maupun janji dari pihak ketiga untuk menjamin pelunasan utang jika di kemudian hari debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi).
3. Hak Tanggungan adalah sebuah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (Droit de Preference) kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam praktik perbankan dan pembiaya.[23] Hak Tanggungan mempunyai kedudukan sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian bagi pihak bank atau lembaga keuangan bahwa jika debitor cidera janji atau wanprestasi, kreditor memiliki wewenang untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya.

21 Fathul Hamdani et al., "Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat," Primagraha Law Review 1, 2022, no. 2: 71–83.

22 Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses,* Jakarta, 2012, hlm. 14.

23 Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta,* 2007, hlm. 24.

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1912 K/Pdt/2010 merupakan putusan tingkat kasasi yang menjadi tengara penting dalam praktik hukum jaminan di Indonesia, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang objek Hak Tanggungan. Inti dari perkara ini berfokus pada sengketa kepemilikan dan keabsahan proses eksekusi lelang yang dilakukan oleh pihak bank (kreditor) terhadap objek jaminan milik debitor yang dinilai wanprestasi. Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, meskipun di kemudian hari terdapat gugatan mengenai prosedur internal atau sengketa antara debitor dan kreditor asal.

5. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah pendekaan dalam ilmu hukum yang berfokus pada norma, aturan, dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pendekatan ini menekankan pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan asas-asas hukum yang menjadi dasar dalam sistem hukum suatu negara[24]

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara jelas mengenai permasalahan yang diteliti oleh penulis yang bertujuan untuk menyelidiki fenomena hukum guna menyelesaikan masalah yang timbul. Penelitian hukum empiris memandang hukum sebagai fenomena sosial dan menggunakan pendekatan struktural[25]

24 Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak," Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan 4, no. 1 (2016): 12.

25 Amiruddin and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 175.

BAB II
TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu[26]Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana kepada masyarakat, sebagai lembaga intermediasi harus dapat men jalankan fungsinya dengan baik dan maksimal. Disamping itu berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana di ubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya di sebut UU Perbankan, perbankan Indonesia ber tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Pemberian kredit membantu masyarakat semakin berkembang khususnya pada sektor riil yang diusahakan oleh pengusaha kecil, dan akan men ciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat.[27]

Beberapa karakteristik yang paling melekat pada sebagian besar usaha kecil antara lain, rendahnya kualitas sumber daya manusia (SDM) sehingga berpengaruh terhadap manajemen pengelolaan usahanya, rendahnya produk fitas dan kualitas barang yang dihasilkan kurang komperhesif. Umumnya usaha kecil tumbuh secara tradisional, kurangnya inovasi dan sulit dalam mengadopsi teknologi baru, serta sulitnya akses pemasaran ke pasar yang potensial. Terutama sekali kendala yang dihadapi usaha kecil adalah lemahnya struktur permodalan dan kurangnya akses untuk menguatkan struktur modal tersebut.

Untuk mengatasi hambatan kekurangan modal untuk kegiatan usahanya, usaha kecil meng akses pembiayaan melalui perbankan, khususnya kredit perbankan. Pelaku usaha kecil dengan karak teris knya yang sedikit menyulitkan itu, karena sangat memerlukan dana untuk pengembangan usahanya

26 A. Q. S. Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 25

27Ibid

sehingga menyetujui apa yang diper janjikan dalam perjanjian kredit menerima saja syarat-syarat yang diberikan oleh pihak Bank walaupun hal itu sangat memberatkan, karena jika dak demikian pelaku usaha kecil dak akan men dapatkan pinjaman kredit.

Pemberian kredit dari bank kepada nasabah debitur didasarkan pada perjanjian kredit, per janjian kredit berisi kesepakatan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak antara bank dengan nasabah debitur, yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang mem buatnya. Asas ini membentuk suatu hubungan konraktual serta meletakan hak dan kewajiban ter hadap para pihak sesuai dengan yang disepaka bersama. Dalam praktek perbankan perjanjian kredit di buat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian baku sudah lama digunakan dalam berbagai kontrak, penggunaan perjanjian baku ber kaitan erat dengan kemajuan dibidang ekonomi yang menuntut efisiensi dalam pengeluaran biaya, waktu dan tenaga. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang syarat-syaratnya dibakukan atau ditentukan oleh salah satu pihak saja.[28]

Pihak lainnya hanya dapat menyetujuinya saja. Secara ekonomi penggunaan klausula baku dalam perjanjian baku mempunyai keuntungan prak s, mengurangi negosiasi yang bertele-tele dan peng hematan biaya, namun secara hukum memberi kedudukan yang dak seimbang bagi para pihak karena salah satu pihak biasanya terpaksa me nerima persyaratan yang sudah dibakukan oleh pihak lain. [29]Adanya ke dakseimbangan kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian, sering menyebabkan pihak yang kedudukan lebih rendah akan meng alami keadaan yang kurang menguntungkan. Ke dakseimbangan dalam perjanjian dapat diman faatkan oleh pihak yang dominan, yang menga kibatkan pihak bank memiliki potensi untuk melakukan penyalahgunaan keadaan misalnya dalam perjanjian kredit memuat klausula ekso nerasi/eksemsi berupa menambah hak dan/atau mengurangi kewajiban bank, atau mengurangi hak dan/atau menambah kewajiban nasabah debitur.

Syarat sahnya sebuah perjanjian merupakan pilar fundamental dalam hukum kontrak di Indonesia yang secara eksplisit diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Keempat syarat ini dibagi menjadi dua kategori besar, yakni syarat subjektif dan syarat objektif, yang masing-masing memiliki implikasi hukum yang sangat berbeda jika tidak terpenuhi. Syarat pertama adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, yang berarti kedua belah pihak harus memberikan persetujuan secara bebas tanpa adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), maupun penipuan (*bedrog*); di mana pertemuan kehendak ini menjadi dasar moral dan hukum utama dalam sebuah perikatan. Syarat kedua, yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, menuntut bahwa para pihak yang terlibat haruslah subjek hukum yang dianggap dewasa secara hukum (umumnya

28 Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan lainnya, Rajawali Pers, Jakarta: 2012, hlm. 45

29Op. Cit. Hlm. 26

berusia 21 tahun atau sudah menikah) dan tidak berada di bawah pengampuan, seperti orang yang mengalami gangguan jiwa atau mereka yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Jika salah satu dari kedua syarat subjektif ini dilanggar, maka perjanjian tersebut tidak serta-merta batal demi hukum, melainkan dapat dibatalkan (*voidable/vernietigbaar*) melalui permohonan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan.[30]

Unsur-unsur kredit dalam sebuah perjanjian merupakan elemen-elemen esensial yang harus hadir agar suatu hubungan hukum dapat dikategorikan sebagai pemberian kredit, di mana elemen-elemen ini mencerminkan hakikat ekonomi sekaligus aspek yuridis dari kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Unsur pertama dan yang paling fundamental adalah kepercayaan, yaitu keyakinan dari pihak kreditur (bank) bahwa debitur memiliki kemampuan dan integritas untuk mengembalikan pinjaman beserta bunganya di masa depan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat; tanpa adanya kepercayaan ini, transaksi kredit tidak mungkin terjadi karena bank memikul risiko atas dana masyarakat yang disalurkan. Unsur kedua adalah kesepakatan, yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sebagai perwujudan dari pertemuan kehendak antara bank dan nasabah mengenai seluruh syarat dan ketentuan kredit, mulai dari jumlah plafon hingga prosedur pelunasan. Unsur ketiga adalah jangka waktu, yang membedakan kredit dari transaksi tunai, di mana terdapat tenggang waktu tertentu antara penyerahan dana oleh bank dengan pengembaliannya oleh nasabah, yang mana durasi ini telah diperhitungkan berdasarkan tujuan penggunaan kredit dan kemampuan bayar nasabah.[31]

Selanjutnya, unsur keempat adalah risiko, yang secara inheren selalu melekat pada setiap pemberian kredit karena adanya ketidakpastian di masa depan yang mungkin menyebabkan debitur mengalami gagal bayar, baik karena faktor internal maupun eksternal; untuk memitigasi risiko inilah bank biasanya mempersyaratkan adanya agunan atau jaminan seperti Hak Tanggungan. Terakhir, unsur kelima adalah balas jasa atau prestasi, yang dalam sistem perbankan konvensional umumnya diwujudkan dalam bentuk bunga, provisi, dan biaya administrasi sebagai imbalan atas penggunaan dana bank sekaligus sebagai sumber pendapatan bagi bank untuk menjaga keberlangsungan operasionalnya. Kelima unsur ini saling berkaitan dan membentuk satu kesatuan yang utuh, di mana jika salah satu unsur goyah misalnya kepercayaan hilang akibat adanya indikasi wanprestasi sebagaimana yang sering menjadi pemicu sengketa dalam putusan-putusan pengadilan nmaka seluruh struktur perjanjian kredit tersebut akan terancam dan memicu langkah hukum penyelamatan atau eksekusi jaminan.

30 Hetty Hassanah, Hukum Perdata, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung.2008 hlm.76

31Ibid

Adanya ke dakseimbangan kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian, sering menyebabkan pihak yang kedudukan lebih rendah akan meng alami keadaan yang kurang menguntungkan. Ke dakseimbangan dalam perjanjian dapat diman faatkan oleh pihak yang dominan, yang menga kibatkan pihak bank memiliki potensi untuk melakukan penyalahgunaan keadaan misalnya dalam perjanjian kredit memuat klausula eksonerasi/eksemsi berupa menambah hak dan/atau mengurangi kewajiban bank, atau mengurangi hak dan/atau menambah kewajiban nasabah debitur. Ada berbagai klausula dalam perjanjian kredit antara bank dengan pelaku usaha kecil dalam praktek yang mencerminkan asas kesi mbangan antara lain adalah: "…..Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh debitur, untuk sewaktu-watu tanpa persetujuan debitur untuk mendebet rekening tabungan/giro dan atau rekening-rekening lainnya milik debitur yang ada pada bank untuk pembayaran utang…". Isi klausula tersebut menunjukan bahwa bank diberi ke kuasaan yang luas untuk mendebet rekening milik debitur. Kemudian ada klausula yang menyatakan: "….Besarnya bunga, jadwal angsuran, denda dan biaya-biaya lain dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketetapan bank …." klausula tersebut debitur dinyatakan mengiku ketentuan yang akan ditentukan kemudian oleh bank

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.[32]

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

1. **Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan.**

   Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya.[33]Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur

32Op.Cit Hlm. 29

33 Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.2015, hlm 23

untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu. Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap kalusul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untukmelakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.7Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah:

a. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
b. Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.[34]

2. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : " Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya" Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

a. Pertama: yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang

34Ibid

diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam siding pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dala membuat peraturan.

b. Kedua: akta autentik dibedakan dalam yang dibuat "oleh" dan yang dibuat " di hadapan" pejabat umum. Dalam hal "membuat proses verbal akta", maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (handeling) dan kejadian (daadzaken), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksidi luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta partij, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
c. Ketiga: isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua "perjanjian" dan "penguasaan" yang dikehendaki oleh mereka yangberkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu "perbuatan hukum" yang diwajibkan oleh undang undang atau perjanjian yang dikehendki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
d. Keempat: akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tetang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.[35]

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah "DEMIKEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari. Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

35 C.S.T. Kansil, , PT. Pradnya Paramita, Jakarta. 2006, Hlm 114

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996.

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan dan Hukum Jaminan

Jaminan dalam sistem hukum perdata Indonesia merupakan perwujudan dari asas tanggung jawab atas pemenuhan perikatan yang secara fundamental diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Berdasarkan Pasal 1131 BW, terdapat prinsip jaminan umum yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya. [36]Pasal ini memberikan perlindungan hukum otomatis bagi kreditur bahwa seluruh harta kekayaan debitur pada dasarnya adalah jaminan bagi utang-utangnya, sehingga debitur tidak dapat menyembunyikan asetnya dari sitaan pengadilan jika ia gagal memenuhi kewajiban. Namun, jaminan umum ini memiliki kelemahan bagi kreditur karena aset tersebut harus dibagi secara proporsional dengan kreditur lainnya (kreditur konkuren) jika harta debitur tidak mencukupi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1132 BW.

Pasal 1132 BW kemudian menjelaskan lebih lanjut mengenai kedudukan para kreditur, yang menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutangkan padanya, dan hasil penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan piutang masing-masing, kecuali jika di antara para penagih itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Di sinilah muncul urgensi dari jaminan khusus, seperti Hak Tanggungan yang Anda teliti, karena alasan sah untuk didahulukan tersebut hanya lahir dari hak istimewa (*privilege*), gadai, atau hipotek (termasuk Hak Tanggungan dalam hukum modern).

Tanpa adanya pengikatan jaminan khusus melalui lembaga seperti Hak Tanggungan, maka bank hanya berstatus sebagai kreditur konkuren yang kedudukannya lemah dan harus berbagi rata dengan kreditur lain.[37] Sebaliknya, dengan merujuk pada Pasal 1132 BW, bank yang memegang jaminan khusus akan menjadi kreditur preferen yang memiliki hak untuk didahulukan pelunasannya dari hasil penjualan aset jaminan tersebut, meskipun debitur memiliki banyak utang kepada pihak-pihak lainnya.

Hak jaminan merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peran krusial dalam hal

36 Achmad, Andyna Susiawati, and Astrid Athina Indradewi. "*Kedudukan Dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan Yang Tidak Diperbaharui Dengan Perjanjian Pokoknya.*" Jurnal Ilmu Hukum dan Politik (JIHHP) 4, no. 6 (2024): 2042–2053.

37*Op. Cit. Hlm. 33*

melindungi kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan utang-piutang.[38] Dalam sistem hukum perdata, hak jaminan berfungsi untuk memberikan perlindungan kepada kreditur dengan memberikan hak prioritas atas aset yang dijadikan jaminan dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Dalam sistem hukum perdata, ketentuan perihal jaminan telah teratur secara eksplisit dalam berbagai regulasi,Cotohnya islah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Hak Tanggungan, serta peraturan terkait jaminan fidusia dan gadai. [39]Setiap jenis hak jaminan ini memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi objek yang dapat dijaminkan, mekanisme pengikatan, maupun prosedur eksekusi apabila terjadi wanprestasi.

Penggolongan jaminan berdasarkan sifatnya terdiri atas:

1.Jaminan umum

Jenis jaminan yang diatur oleh undang-undang tanpa memerlukan kesepakatan terlebih dahulu antara pihak-pihak terkait adalah Jaminan umum. Dengan ini, kreditur secara otomatis mendapatkan hak verhaal atas seluruh aset yang dimiliki oleh debitur. Jaminan ini mencakup baik benda bergerak maupun tidak bergerak, termasuk yang sudah ada maupun yang akan diperoleh di masa depan. Dalam sistem ini, kreditur berada dalam posisi sebagai kreditur konkuren, artinya mereka memiliki hak yang setara tanpa ada pihak yang diutamakan.

Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi), seluruh asetnya akan dilelang, dan hasil penjualannya akan dibagikan secara proporsional kepada para kreditur sesuai dengan besarnya piutang masing-masing, berdasarkan prinsip (ponds-ponds gelijk). Jika jumlah kreditur lebih dari satu dan nilai aset yang dilelang mencukupi untuk melunasi seluruh utang, maka tidak diperlukan prioritas dalam pembayaran. Jaminan umum merupakan jaminan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan undang-undang. Pengaturannya tercantum dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta yang telah ada maupun yang akan ada di masa mendatang,menjadi anggungan untuk semua perikatan perseorangan".[40]

2. Jaminan Khusus

Jaminan khusus adalah jenis jaminan yang dibuat sebagai konsekuensi dari perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Kreditur meminta jaminan khusus karena jaminan umum dianggap tidak memberikan perlindungan yang memadai.[41] Jaminan khusus terbatas pada aset debitur

38 Rayno Dwi Adityo. "*Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Jaminan Keperdataan.*" Jurnal Yuridis 2, no. 1 (2017): 28–42.

39*Ibid*

40Ibid

41 Saliman, Abdur Rasyid. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori Dan Contoh Kasus. Ed. 8, Cet.* Jakarta: Prenada Media Grup, 2021, Hlm. 67

tertentu (konsep spesialisasi) dan hanya menguntungkan kreditur tertentu. Kreditur yang memiliki hak atas jaminan khusus diberikan kedudukan khusus (sebagai kreditur separatis), yang menyiratkan bahwa klaim mereka atas pembayaran didahulukan daripada kreditur lainnya. [42]

Jaminan khusus ini dapat bersifat kebendaan (zakelijk recht), yang berkaitan dengan benda-benda tertentu, atau bersifat perorangan (persoonlijk recht), yang mengikat orang-orang tertentu secara pribadi. Dalam hukum perdata, hak didahulukan yang disepakati para pihak merupakan bentuk jaminan khusus yang memiliki keunikan tersendiri dalam mengatasi keterbatasan jaminan umum. Secara garis besar, jaminan khusus ini terbagi menjadi dua jenis utama yaitu hak jaminan kebendaan dan hak jaminan perorangan. [43]

Keberadaan jaminan khusus ini memberikan perlindungan lebih kuat bagi kreditur dibandingkan jaminan umum, terutama dalam hal prioritas pembayaran. Dasar hukum mengenai hak prioritas ini diatur dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pada dasarnya pembayaran utang harus dilakukan secara merata kepada semua kreditur, kecuali terdapat alasan sah yang memberikan hak prioritas kepada kreditur tertentu. Ketentuan ini diperjelas dalam Pasal 1133 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa hak untuk didahulukan dalam pembayaran dapat berasal dari tiga sumber yaitu hak istimewa, gadai, dan hipotek. Dengan demikian, pasal ini mengakui bahwa hak prioritas dapat timbul baik berdasarkan ketentuan undang-undang maupun melalui kesepakatan antara para pihak.

Hak jaminan kebendaan atau zakelijke zekerheidsrechten merupakan salah satu bentuk jaminan khusus yang memberikan kedudukan kuat kepada kreditur. Hak ini muncul ketika debitur menyerahkan benda tertentu sebagai jaminan utang melalui berbagai mekanisme seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, atau hipotek. Hak jaminan kebendaan memiliki karakteristik khusus dimana sifatnya mutlak sehingga mengikat siapa pun yang berurusan dengan benda itu. Hak ini memberikan preferensi kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan utang dan menganut prinsip yang memberikan peluang hak kreditur tetap mengikuti benda jaminan meskipun benda tersebut telah dialihkan biasa disebut droit de suite. Selain itu, hak ini juga menerapkan asas prioritas dimana hak yang terdaftar lebih dahulu memiliki kedudukan lebih tinggi, serta dapat dialihkan bersama dengan piutang yang dijamin.

Keberadaan hak didahulukan dalam sistem jaminan berfungsi sebagai instrumen penting untuk menyeimbangkan kepentingan antara kreditur dan debitur. Selain itu, hak ini juga memberikan kepastian hukum dalam berbagai transaksi keuangan, sekaligus menjadi solusi atas keterbatasan

42 Supianto. *Hukum Jaminan Fidusia : Prisip Publisitas Pada Jaminan Fidusia.* Jember: Garudhawaca, 2015. Hlm 90

43Ibid

yang ada pada jaminan umum. Dengan pengaturan yang jelas dalam peraturan perundang-undangan, hak didahulukan ini dapat melindungi hukum yang memadai untuk semua pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian utang-piutang.[44] Jadi , "hak didahulukan" yang disepakati bareng-bareng antara para pihak itu sebenarnya termasuk bentuk jaminan khusus. Pertama, jaminan kebendaan atau zakelijke zekerheidrechten. Ini muncul waktu kreditur (pihak yang ngasih pinjaman) minta barang-barang tertentu dari debitur (pihak yang ngutang) buat dijadiin jaminan. Barang-barang itu bisa dijaminkan lewat beberapa cara kayak gadai, fidusia, hak tanggungan, atau hipotek.

Kreditur punya hak yang kuat banget atas benda yang dijaminkan. Misalnya, haknya itu mutlak (nggak bisa diganggu gugat), dia punya hubungan langsung sama bendanya, dan hak itu bakal terus nempel ke bendanya walau pindah tangan ke orang lain (droit de suite). Selain itu, ada juga prinsip prioritas, artinya siapa yang punya hak lebih dulu, dia yang didahulukan. Kreditur juga punya hak istimewa alias preferensi, jadi bisa diutamakan saat pelunasan utang. [45] Hak ini bisa dilindungi dari siapa pun yang melanggar dan bahkan bisa dipindah tangankan ke orang lain. Kedua, ada jaminan perorangan. kalau yang ini cakupannya lebih sempit. Biasanya haknya cuma berlaku buat pihak-pihak tertentu aja, jadi nggak sekuat jaminan kebendaan tadi. Tapi tetap penting, apalagi buat situasi tertentu yang lebih fleksibel. Selaras sesuai ketentuan yang ada dalam Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Sampai sekarang pun tidak ada peraturan yang mengatur mengenai kedudukan kreditur separatis yang lebih tinggi. Meskipun piutang pajak dan gaji buruh dalam keadaan pailit dapat dianggap sebagai hak istimewa, namun Pasal 1134 KUH Perdata menegaskan bahwa gadai, hipotek, fidusia, dan hak tanggungan memiliki posisi yang unggul dari hak-hak istimewa tersebut.

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan zakerheidesstelling (Belanda) atau security of law (Inggris). Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan jaminan lainnya, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup

44Op. Cit. Hlm. 37

45 Sanusi, Kus Rizkianto, and Imam Asmarudin. *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Fidusia.* Tegal: Diya Media Group, 2017. Hlm.83

menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah".[46]

Hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang[47]

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah:

1) Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat;
2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan;
3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
4) Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank[48]

Objek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Objek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek forma yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.[49]

Sedangkan ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan

46 M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.2019, Hlm 77

47Ibid

48Ibid

49 Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2017, Hlm 35

pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi borg, tanggung-menanggung (tanggung renteng) dan garansi bank

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (clossed system), yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. [50]Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata.

50Ibid

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Perjanjian Gadai Tanah dalam Kredit Perbankan di Indonesia

Dalam sistem hukum di Indonesia, eksekusi atau pemanfaatan perjanjian gadai tanah tradisional sebagai agunan dalam fasilitas kredit perbankan memicu berbagai implikasi yuridis yang sangat kompleks dan berisiko tinggi. Secara mendasar, hukum jaminan tanah di Indonesia telah diatur secara khusus (*lex specialis*) melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

Undang-undang ini menegaskan bahwa satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah yang diakui secara kuat dan memberikan hak preferen (kedudukan yang diutamakan) bagi kreditor adalah Hak Tanggungan. Ketika bank menerima jaminan berupa gadai tanah yang umumnya berakar dari hukum adat atau diatur secara umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)maka perjanjian tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Akibatnya, bank kehilangan status sebagai kreditor preferen dan turun derajat menjadi kreditor konkuren (kreditor biasa tanpa hak pengutamaan), yang berarti jika debitur mengalami gagal bayar (*wanprestasi*), bank harus berebut aset dengan kreditor-kreditor lain melalui jalur gugatan perdata biasa, bukan melalui eksekusi langsung yang mudah.[51]

Jika ditarik ke dalam ranah teoretis hukum yang lebih mendalam, implikasi yuridis dari kekeliruan pengikatan jaminan ini bermuara pada kegagalan pemenuhan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas yang menjadi pilar mutlak dalam hukum jaminan kebendaan (*pactum commissorium*) di Indonesia. Berdasarkan tata hukum perdata nasional, tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak yang perbuatan hukumnya diatur secara ketat oleh hukum publik dan hukum privat sekaligus. Ketika sebuah perjanjian kredit memaksa objek tanah diikat menggunakan skema gadai, perjanjian tersebut secara otomatis melanggar syarat sahnya perjanjian mengenai "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal" sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Gadai menurut kodifikasinya hanya dirancang untuk membentengi benda-benda bergerak yang perpindahan haknya ditandai dengan penyerahan fisik. Oleh karena itu, pengikatan gadai atas tanah menciptakan cacat hukum bawaan sejak lahir yang membuat kedudukan bank menjadi sangat rapuh, sebab perjanjian jaminan tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Tanpa adanya pendaftaran resmi, maka asas publisitas tidak terpenuhi, yang berarti pihak ketiga atau masyarakat luas dianggap tidak pernah mengetahui bahwa tanah tersebut

51 Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja.. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian,* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017, hlm. 91.

sedang dijadikan agunan utang, sehingga hak jaminan milik bank kehilangan kekuatan mengikatnya terhadap siapapun (*erga omnes*).[52]

Ketidakabsahan ini secara linier melumpuhkan kekuatan eksekutorial yang seharusnya menjadi perlindungan utama bagi bank ketika debitur melakukan wanprestasi atau mengalami gagal bayar. Dalam skema Hak Tanggungan yang sah, bank akan memegang Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa," yang memberikan kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).[53] Kekuatan eksekutorial inilah yang memberikan hak istimewa kepada bank untuk melakukan lelang eksekusi langsung (*parate executie*) secara mandiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa perlu campur tangan atau persetujuan pengadilan. Sebaliknya, jika yang digunakan adalah perjanjian gadai tanah, bank sama sekali tidak memiliki titel eksekutorial tersebut. Apabila debitur mangkir dari kewajibannya, bank tidak dapat serta-merta menyita atau menjual tanah tersebut; bahkan, jika bank nekat mengeksekusi atau menguasai fisik tanah secara sepihak, tindakan bank dapat digugat balik oleh debitur sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, atau dilaporkan ke pihak kepolisian atas delik penyerobotan lahan dan penggelapan.[54]

Dampak yuridis ini kian diperparah apabila debitur menghadapi masa kepailitan di Pengadilan Niaga, di mana kedudukan bank akan terlempar dari statusnya sebagai kreditur separatis (kreditur yang memegang hak jaminan kebendaan sendiri) menjadi kreditur konkuren biasa. Dalam hukum kepailitan yang dipandu oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, kurator yang ditunjuk untuk mengurus boedel pailit (harta pailit) akan menolak untuk memberikan hak prioritas penjualan aset tanah tersebut kepada bank karena ketiadaan bukti autentik berupa sertifikat Hak Tanggungan. Tanah tersebut akan dicairkan dan hasilnya akan dimasukkan ke dalam satu keranjang besar untuk dibagi secara proporsional (*pari passu pro rata parte*) kepada seluruh kreditur setelah dikurangi biaya-biaya perkara dan hak-hak normatif buruh. Bagi institusi perbankan, realitas hukum ini merupakan bencana finansial yang sangat dihindari karena tingkat pengembalian utang (*recovery rate*) menjadi sangat rendah, yang pada gilirannya akan merusak rasio kesehatan bank, memicu pembengkakan biaya pencadangan modal, serta dapat menyeret para pejabat bank yang memutus kredit tersebut ke dalam pusaran tuntutan hukum akibat kegagalan menerapkan asas perbankan yang sehat dan prinsip kehati-hatian.

---

52 Ibid

53 Ibid

54Ibid

Tanah merupakan anugerah yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia yang memiliki manfaat yang sangat penting bagi kehidupan. Dalam masyarakat di pedesaan penggunaan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah juga sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat. Seperti halnya aset lain, tanah juga dapat diperjual belikan dan dijadikan obyek transaksi seperti: sewa tanah, bagi hasil dengan obyek tanah, jual tahunan, serta gadai tanah.[55]
Tanah merupakan anugerah yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia yang memiliki manfaat yang sangat penting bagi kehidupan. Dalam masyarakat di pedesaan penggunaan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah juga sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat. Seperti halnya aset lain, tanah juga dapat diperjual belikan dan dijadikan obyek transaksi seperti: sewa tanah, bagi hasil dengan obyek tanah, jual tahunan, serta gadai tanah.
Implikasi yuridis adalah konsekuensi, dampak, atau akibat hukum yang timbul secara sah sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum, peristiwa hukum, atau berlakunya suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Dalam ranah hukum, setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum (baik perorangan maupun badan hukum) serta setiap kebijakan yang diterbitkan oleh otoritas berwenang secara otomatis akan melahirkan hak dan kewajiban baru, mengubah status hukum yang ada, atau bahkan membatalkan suatu keadaan hukum yang telah berjalan. Ketika suatu hal dinyatakan memiliki implikasi yuridis, hal tersebut berarti persoalan yang bersangkutan tidak lagi sekadar menjadi urusan moral, sosial, atau ekonomi, melainkan telah masuk ke dalam wilayah hukum positif yang memiliki daya ikat dan dapat dipaksakan penegakannya oleh aparat penegak hukum atau pengadilan.[56]

Di Indonesia istilah perjanjian biasanya dikenal dengan sebutan perikatan / perutangan yang sesungguhnya defenisinya tidak dijumpai dalam KUH Perdata. Maka dari itu pengertian dari Hukum Perjanjian dijelaskan oleh Doktrin Pra Ahli Hukum. [57]Sudikno Mertokusumo memberikan defenisi Hukum Perjanjian sebagai Hubungan antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Dalam hal ini yang melakukan perjanjian merupakan subjek dari Hukum Perikatan yaitu, Kreditur (Pihak yang berhak atas prestasi) dan Debitur (Pihak yang melaksanakan Prestasi).

55 A.P. Parlindungan. *Berakhirnya Hak Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA,* Medan: Mandar Maju, 1989, hlm 30.

56 Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Jakarta: Kencana Prenada Media Group,* 2010, hlm 13,

57*Ibid*

Sedangkan pengertian gadai sendiri diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata yaitu Gadai adalah suatu hak yang diperoleh debitur atas barang bergerak yang diserahkan oleh debitur atau orang lain atas nama debitur. Hal ini memberikan kuasa kepada debitur untuk mengambil alih barang tersebut. Pelunasan barang tersebut diutamakan di atas debitur-debitur lainnya, tidak termasuk biaya pelelangan barang dan biaya penyimpanan setelah gadai.

Istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda.

Gadai tanah adalah salah satu bentuk transaksi atas tanah. Sebagai transaksi tanah, gadai tanah disebut sebagai penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan, bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya. Hak menguasai dan memanfaatkan tanah dalam pelaksanaan gadai tanah beralih kepada pemegang gadai selama tanah tersebut belum ditebus oleh pemberi gadai.[58]

Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang "kontrak atau perjanjian" yaitu "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Menurut Setiawan, rumusan pasal 1313 KUHPerdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai defenisi tersebut, ialah:

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan "atau saling meningkatkan dirinya" dalam pasal 1313 KUHPerdata;

Sehingga perumusannya menjadi, "perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Subekti memberikan definisi "perjanjian" adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.[59]

---

58 Irsan Ismail. "Pelaksanaan perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Penerima Gadai Dengan Pemberi Gadai di Kabupaten Sidenreng Rappang", Skripsi, Program Sarjana, Program Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2014, halaman 17.

59Ibid

Ruang lingkup hukum perjanjian adalah hukum utang-piutang. Dengan adanya perjanjian, maka suatu pihak berhak untuk menuntut prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Prestasi tersebut adalah menyerahkan benda, atau melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan sama sekali. Bentuk-bentuk pokok perjanjian dalam masyarakat hukum adat, adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian meminjamkan uang dengan atau tanpa bunga, atau barang-barang tertentu yang harus dikembalikan sesuai dengan nilainya masing-masing, yang telah disepakati. Peminjaman yang dikenakan bunga terjadi, apabila yang meminjam uang adalah orang luar. Artinya, yang tidak mempunyai hubungan kekerabatan dengan pihak yang meminjamkan uang itu. Adanya bunga atau jaminan terhadap pinjaman uang, agaknya merupakan pengaruh dari kebiasaan-kebiasaan di kota- kota dan para pendatang. Pinjam-meminjam barang juga merupakan suatu hal yang sudah lazim. Pinjam-meminjam barang itu harus dikembalikan dengan barang sejenis/sama ataupun dengan uang yang sepadan dengan nilai barang yang dipinjamkan

2. Perjanjian Kempitan

Perjanjian kempitan merupakan suatu bentuk perjanjian di mana seseorang menitipkan sejumlah barang pada pihak lain dengan janji bahwa kelak akan dikembalikan dalam bentuk uang atau barang yang sejenis. Perjanjian kempitan

ini sudah biasa terjadi dan pada umumnya menyangkut hasil bumi maupun barang- barang dagangan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian kempitan adalah, antara lain, sebagai berikut:

a. Terlebih dahulu harus ada musyawarah, kepercayaan, dan surat perjanjian.

b. Diadakan batas waktu pengambilan barang, dan apabila barang itu tidak diambil, maka barang itu dijual atas dasar permufakatan.

c. Dalam surat perjanjian ditentukan jumlah harga pengembalian barang tersebut.

d. Apabila barang yang dititipkan itu hilang, maka harus ada penggantian.

e. Kalau barang itu dijual, orang yang dititipi barang harus diberi upah untuk jerih payahnya.[60]

Dengan demikian, maka dalam perjanjian kempitan ada kecenderungan bahwa barang yang dititipkan itu harus dikembalikan apabila dikehendaki oleh pemilik barang. Dasarnya adalah adanya suatu syarat utama, yaitu saling percaya mempercayai.

3. Perjanjian Perburuhan

Bekerja sebagai buruh dengan mendapat upah, merupakan suatu hal yang sudah lazim di mana-mana. Dengan demikian terdapat kecenderungan untuk mempekerjakan orang lain dengan keharusan

60 Soerjono Soekamto, 1. *Intisari Hukum Perikatan Adat.* Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 10.

memberikan upah, dan upah tersebut harus berupa uang. Walaupun demikian, ada variasi lain, yaitu kemungkinan bahwa seorang pekerja tanpa diberi upah berupa uang, akan tetapi segala kebutuhan hidupnya ditanggung sepenuhnya. Ter Haar Bzn menyatakan, bahwa orang-orang yang menumpang di rumah orang lain dan mendapat makan dengan cuma-cuma akan tetapi harus bekerja untuk tuan rumah, merupakan hal yang juga lazim ditemukan. Keadaan demikian sering bercampur-baur dengan memberikan tunjangan kepada saudara-saudara yang relatif miskin dengan imbalan memberikan tenaga di rumah dan di ladang.[61]

Dalam ranah hukum di Indonesia, konsep kredit bukan sekadar masalah pinjam-memenjam uang secara konvensional, melainkan sebuah hubungan hukum kontraktual yang kompleks dan diatur secara ketat oleh hukum positif. Secara yuridis, pengertian kredit secara formal dapat kita temukan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tanggal 10 November 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mendefinisikannya sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam (debitur) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Dari definisi legal tersebut, terlihat jelas bahwa esensi dari kredit dalam hukum bertumpu pada adanya perjanjian baku (biasanya berupa akad kredit) yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik yang mengikat antara kreditur (pemberi dana) dan debitur (penerima dana) sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang termaktub dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), di mana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[62]

Lebih mendalam lagi, hubungan hukum dalam skema kredit ini ditopang oleh beberapa unsur yuridis yang mutlak harus dipenuhi agar hak-hak para pihak terlindungi secara hukum. Unsur pertama adalah kepercayaan, yaitu keyakinan hukum dari kreditur bahwa debitur memiliki iktikad baik dan kemampuan finansial untuk mengembalikan prestasi yang diterimanya sesuai jangka waktu yang disepakati. Unsur kedua adalah waktu, yang memisahkan antara pemberian prestasi oleh kreditur dengan kontraprestasi yang akan dilakukan oleh debitur di masa depan, di mana dimensi waktu ini sekaligus memunculkan risiko yuridis seperti terjadinya wanprestasi (cedera janji) atau keadaan memaksa (*force majeure*).[63]

61 Abdurrahman, Samsul Wahidin.. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah.*Bandung: Alumni, 2014, hlm 61.

62Op.Cit hlm.

63 Zaeni Asyhadie.Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat), Depok:PT RajaGrafindo Persada. 2018, Hlm. 39

Untuk memitigasi risiko tersebut, hukum kredit di Indonesia mengintegrasikan lembaga jaminan (*collateral*) sebagai unsur pengaman tambahan. Jaminan ini dapat bersifat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata di mana segala kebendaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan—maupun jaminan khusus berupa jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan untuk tanah dan bangunan, Fidusia untuk benda bergerak, maupun jaminan perorangan (*corporate/personal guarantee*). Jika di kemudian hari debitur gagal memenuhi kewajibannya secara kontraktual, keberadaan lembaga jaminan inilah yang memberikan hak preferen atau hak mendahului bagi kreditur untuk melakukan eksekusi demi pelunasan piutangnya melalui jalur hukum yang berlaku.[64]

Jika ditinjau lebih jauh dari perspektif hukum perikatan, kredit merupakan manifestasi dari lahirnya hubungan utang-piutang yang menempatkan aspek proporsionalitas dan kepastian hukum sebagai pilar utamanya. Dalam setiap transaksi kredit, kedudukan hukum para pihak diikat oleh sebuah perjanjian pokok yang disebut Perjanjian Kredit. Perjanjian ini bertindak sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak dan menjadi dasar legalitas penyerahan hak milik atas dana dari kreditur kepada debitur. [65]

Namun, kekuatan hukum dari perjanjian ini tidak hanya bergantung pada kesepakatan tertulis di atas kertas, melainkan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Keempat syarat tersebut meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang atau halal. Jika salah satu syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) tidak terpenuhi, maka perjanjian kredit tersebut dapat dibatalkan (*voidable*), sedangkan jika syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal) yang dilanggar, maka demi hukum perjanjian tersebut dianggap batal sejak awal (*null and void*), sehingga hubungan hukum di antara keduanya dianggap tidak pernah ada.

Dalam pelaksanaannya, hukum kredit juga sangat memperhatikan mitigasi risiko hukum melalui penerapan asas kehati-hatian (*prudential principle*), terutama bagi institusi keuangan seperti bank atau perusahaan pembiayaan. Sebelum kredit dikucurkan, kreditur wajib melakukan analisis mendalam secara yuridis dan finansial yang sering dikenal dengan prinsip 5C, yaitu *Character* (watak/iktikad baik), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan). Penilaian terhadap aspek *Character* dan *Capacity* bertujuan untuk memastikan bahwa debitur secara hukum memiliki integritas serta kapasitas hukum untuk bertindak dan

64Ibid

65Ibid

bertanggung jawab. Sementara itu, aspek *Collateral* diwujudkan dalam bentuk perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir* (perjanjian buntut) yang menempel pada perjanjian pokoknya. Ikatan jaminan ini sangat krusial karena memberikan hak eksekutorial bagi kreditur. Jika debitur melakukan wanprestasi baik karena terlambat membayar, membayar tidak penuh, atau sama sekali tidak memenuhi prestasi kreditur tidak perlu melakukan gugatan panjang dari awal, melainkan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut (seperti tanah yang dibebani Hak Tanggungan atau benda bergerak dengan Jaminan Fidusia) melalui pelelangan umum untuk memulihkan kerugian finansialnya.[66]

Kredit perbankan dianggap sangat perlu dan memegang peran krusial karena ia bertindak sebagai stimulan utama yang menggerakkan roda perekonomian, baik di tingkat makro (negara) maupun mikro (individu dan pelaku usaha). Bagi sebuah negara, pertumbuhan ekonomi tidak akan berjalan optimal jika perputaran uang hanya mandek pada pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana tanpa adanya penyaluran ke sektor-sektor yang produktif.

Di sinilah bank hadir sebagai lembaga intermediasi keuangan; bank menghimpun dana masyarakat yang mengendap dalam bentuk tabungan atau deposito, lalu menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit kepada pihak yang kekurangan dana untuk melakukan kegiatan ekonomi yang bernilai tambah. Tanpa adanya sistem kredit yang sehat, aliran dana di dalam ekosistem ekonomi akan tersumbat, pembangunan infrastruktur akan melambat, dan likuiditas atau ketersediaan uang tunai yang siap pakai di pasar akan menjadi sangat terbatas.

Bagi sektor usaha dan pelaku bisnis mulai dari skala Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) hingga korporasi besar kredit perbankan sering kali menjadi faktor penentu antara kelangsungan hidup perusahaan dan kebangkrutan, atau antara stagnasi dan ekspansi. Modal internal yang dimiliki perusahaan biasanya memiliki keterbatasan, sehingga ketika muncul peluang untuk melakukan ekspansi bisnis, membuka cabang baru, membeli mesin-mesin produksi yang lebih modern, atau melakukan inovasi produk, kredit investasi dari bank menjadi solusi paling rasional. Selain itu, Kredit Modal Kerja (KMK) sangat diperlukan untuk menjaga stabilitas arus kas (*cash flow*) harian perusahaan, seperti untuk membeli bahan baku atau membayar gaji karyawan di saat perusahaan sedang menunggu pembayaran dari siklus piutang dagang. Dengan adanya akses modal ini, dunia usaha dapat terus bergerak, produktivitas nasional meningkat, dan yang tidak kalah penting, penciptaan lapangan kerja baru dapat terus tercipta secara berkelanjutan.

Sementara dari sudut pandang masyarakat atau individu, kredit perbankan sangat diperlukan

---

66Ibid

untuk menjembatani kesenjangan antara daya beli saat ini (*current purchasing power*) dengan kebutuhan masa depan yang bernilai besar dan mendesak. Melalui produk konsumtif seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), masyarakat dapat memiliki aset produktif atau fasilitas penunjang hidup tanpa harus menunggu puluhan tahun untuk menabung hingga uangnya terkumpul penuh. Pola konsumsi yang sehat dan terukur melalui kredit ini secara tidak langsung ikut mendorong permintaan pasar terhadap barang dan jasa, yang pada akhirnya akan kembali memberikan keuntungan bagi para produsen dan pekerja. [67]Oleh karena itu, kredit perbankan bukan sekadar fasilitas pinjam-meminjam uang, melainkan instrumen finansial strategis yang meningkatkan standar hidup masyarakat, mempercepat akumulasi aset, dan menjaga agar seluruh mesin ekonomi tetap berputar secara dinamis.

Selain dimensi keperdataan yang mengatur hubungan privat antara kreditur dan debitur, hukum kredit di Indonesia juga bersinggungan erat dengan ranah hukum publik dan regulasi administratif. Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia menetapkan koridor regulasi yang ketat guna melindungi konsumen sekaligus menjaga stabilitas sistem keuangan nasional. Hal ini mencakup aturan mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), transparansi suku bunga, hingga tata cara penagihan yang humanis dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Pelanggaran terhadap ketentuan administratif dan regulasi publik ini dapat berimplikasi luas, mulai dari sanksi denda, pembekuan kegiatan usaha bagi lembaga penyedia kredit, hingga potensi tuntutan pidana perbankan jika terbukti terjadi praktik-praktik manipulatif atau penyalahgunaan wewenang dalam proses penyaluran kredit. Dengan demikian, struktur hukum kredit merupakan jalinan utuh yang mengintegrasikan hukum perjanjian, hukum benda (jaminan), dan hukum administrasi negara demi terciptanya ekosistem ekonomi yang sehat, adil, dan berkepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.[68]

Sistem perbankan di Indonesia memegang peranan yang sangat vital sebagai urat nadi perekonomian nasional, yang secara yuridis bergerak di atas landasan hukum utama Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Berdasarkan koridor hukum tersebut, perbankan Indonesia menganut asas demokrasi ekonomi dengan fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat (*financial intermediary*) yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional demi meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan

67 Nurul Ichsan Hasa, *Pengantar Perbankan,* Referensi (Gaung Persada Press Group), Jakarta. 2014, Hlm.54

68Ibid

kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsi intermediasi ini, lembaga perbankan wajib menerapkan asas kehati-hatian (*prudential principle*) dan asas kepercayaan, mengingat dana yang dikelola adalah dana milik masyarakat luas yang dititipkan dalam bentuk simpanan seperti giro, tabungan, dan deposito. Guna menjaga kepercayaan publik yang menjadi fondasi utama industri ini, hukum perbankan Indonesia juga mengintegrasikan sistem perlindungan nasabah yang ketat, salah satunya melalui keberadaan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) yang berfungsi menjamin simpanan nasabah serta turut aktif dalam memelihara stabilitas sistem perbankan sesuai dengan kewenangan konstitusionalnya.[69]

Arsitektur perbankan di Indonesia secara garis besar terbagi menjadi dua jenis kelembagaan utama berdasarkan fungsi dan karakteristik operasionalnya, yaitu Bank Umum dan Bank Perekonomian Rakyat (BPR). Bank Umum memiliki karakteristik mampu memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran secara penuh, termasuk melakukan kegiatan valuta asing dan kliring, sedangkan BPR memiliki ruang lingkup yang lebih terbatas dan dilarang menerima simpanan berupa giro, ikut serta dalam lalu lintas pembayaran, maupun melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing. Selain pembagian berdasarkan fungsi tersebut, hukum perbankan Indonesia juga mengakomodasi dualisme sistem operasional, yaitu Sistem Perbankan Konvensional yang berbasis pada instrumen bunga (*interest-based*) dan Sistem Perbankan Syariah yang beroperasi tanpa bunga, melainkan berlandaskan pada prinsip hukum Islam seperti bagi hasil (*mudharabah*), jual beli (*murabahah*), dan sewa-menyewa (*ijarah*) sebagaimana diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Transformasi kelembagaan perbankan di Indonesia juga semakin diperkuat dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK), yang melakukan reformasi regulasi secara komprehensif, mempertegas fungsi pengawasan, serta mendorong digitalisasi perbankan demi menciptakan industri keuangan yang lebih adaptif, responsif, dan berdaya saing global.[70]

Dari sisi pengawasan dan regulasi, struktur hukum perbankan di Indonesia menerapkan sistem yang terintegrasi untuk mencegah terjadinya risiko sistemik yang dapat mengguncang perekonomian. Jalur kepemimpinan tata kelola makro dan mikro perbankan dibagi secara proporsional antara Bank Indonesia (BI) selaku bank sentral yang memegang otoritas moneter dan makroprudensial, dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang memegang kewenangan penuh dalam pengaturan dan pengawasan mikroprudensial terhadap lembaga perbankan secara individual. OJK memiliki kewenangan hukum yang sangat luas, mulai dari memberikan izin pendirian bank (aspek *licensing*),

69Ibid

70 Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Otoritas Jasa Keuangan, Raih Asa Sukses*, Jakarta. 2011 , Hlm. 76

mengawasi kesehatan keuangan bank melalui rasio-rasio ketat seperti Rasio Kecukupan Modal (*Capital Adequacy Ratio* / CAR) dan tingkat kredit bermasalah (*Non-Performing Loan* / NPL), hingga melakukan tindakan penegakan hukum dan resolusi jika sebuah bank mengalami kegagalan sistemik. Di era transformasi digital saat ini, tantangan hukum perbankan semakin meluas pada ranah perlindungan data pribadi nasabah, keamanan siber (*cybersecurity*), dan regulasi mengenai bank digital murni (*neobank*). Oleh karena itu, hukum perbankan Indonesia terus dituntut untuk bergerak dinamis guna menyeimbangkan antara tuntutan inovasi finansial yang cepat dengan kepastian hukum serta pelindungan konsumen yang berkeadilan.

Mekanisme operasional perbankan di Indonesia digerakkan oleh sebuah sistem intermediasi keuangan (*financial intermediation*) terstruktur yang bekerja secara simultan di bawah pengawasan ketat Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI) demi menjaga perputaran likuiditas dan stabilitas moneter nasional. Proses ini dimulai dari mekanisme penghimpunan dana (*funding*), di mana bank bertindak sebagai wadah kepercayaan untuk menyerap kelebihan likuiditas dari masyarakat (pihak surplus dana) melalui berbagai instrumen hukum perikatan seperti tabungan, giro, dan deposito berjangka. Atas dana yang dititipkan tersebut, bank memberikan kontraprestasi berupa bunga simpanan pada bank konvensional, atau nisbah bagi hasil pada bank syariah, yang semuanya dilindungi oleh batas aman penjaminan dari Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). [71]Dana yang telah terhimpun dan terkonsolidasi dalam neraca bank ini tidak didiamkan, melainkan dialokasikan kembali melalui mekanisme penyaluran dana (*lending*) dalam bentuk kredit atau pembiayaan kepada sektor produktif maupun konsumtif (pihak defisit dana). Dari selisih positif antara pendapatan bunga yang diperoleh dari para debitur (*lending rate*) dengan beban bunga yang harus dibayarkan kepada para nasabah penyimpan (*funding rate*), bank memperoleh keuntungan utama yang disebut sebagai pendapatan bunga bersih (*net interest margin* / NIM), di samping pendapatan non-bunga (*fee-based income*) yang berasal dari penyediaan jasa lalu lintas pembayaran, seperti transfer, kliring, garansi bank, dan layanan perbankan digital.[72]

Dalam memutar roda intermediasi tersebut, seluruh mekanisme perbankan wajib berjalan di atas rel manajemen risiko yang sangat ketat dan berlapis guna menghindari kegagalan sistemik yang dapat berdampak luas pada perekonomian. Setiap kali bank akan menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk kredit, bank harus menjalankan mekanisme penilaian risiko (*credit underwriting*) yang mendalam berbasis prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) serta memeriksa rekam jejak keuangan calon debitur melalui sistem informasi debitur terintegrasi (SLIK OJK). Tidak

71Op.Cit hlm. 51

72Ibid

hanya itu, secara administratif dan makro, bank diwajibkan untuk memelihara sejumlah instrumen keselamatan finansial yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK, seperti menjaga rasio Giro Wajib Minimum (GWM) sebagai cadangan likuiditas yang disimpan di bank sentral, mempertahankan Rasio Kecukupan Modal (*Capital Adequacy Ratio* / CAR) di atas ambang batas aman untuk menyerap potensi kerugian, serta menekan rasio kredit bermasalah (*Non-Performing Loan* / NPL) agar tidak mengganggu kesehatan arus kas bank. Di era modern ini, mekanisme tersebut juga telah terintegrasi secara digital melalui infrastruktur siber yang memungkinkan pemrosesan transaksi, kliring via BI-FAST, pembiayaan kilat, hingga manajemen data nasabah terjadi secara waktu-nyata (*real-time*). Hal ini menuntut bank untuk terus memperkuat mekanisme kendali internal dan kepatuhan (*compliance*) hukum demi memastikan bahwa efisiensi teknologi tetap berjalan selaras dengan prinsip kehati-hatian, pelindungan data pribadi nasabah, dan pencegahan praktik pencucian uang.[73]

Bank Central Asia (BCA) memiliki perjalanan sejarah yang sangat panjang dan dinamis, berawal dari sebuah perusahaan perdagangan kecil hingga bertransformasi menjadi salah satu bank swasta terbesar dan paling berpengaruh di Indonesia. Cikal bakal BCA resmi berdiri pada tanggal 21 Februari 1957 dengan nama N.V. Perseroan Dagang dan Industrie Semarang Knitting Factory. Tak lama setelah berdiri, perusahaan ini mengubah haluan fokus bisnisnya ke sektor keuangan dan berganti nama menjadi PT Bank Central Asia NV pada tanggal 2 September 1957, yang kemudian memulai operasi perbankannya di Jakarta. Di bawah kepemimpinan pendirinya, Sudono Salim (Liem Sioe Liong), BCA tumbuh secara bertahap dengan melakukan merger dan akuisisi strategis terhadap beberapa bank lain untuk memperkuat fondasi bisnis dan memperluas jaringan layanannya pada dekade 1970-an, termasuk mengubah statusnya menjadi Bank Umum formal pada tahun 1977.

Perkembangan masif BCA mulai terlihat nyata pada era 1980-an ketika industri perbankan nasional mengalami deregulasi melalui Paket Kebijakan Oktober 1988 (Pakto 88). Kebijakan pemerintah ini dimanfaatkan dengan sangat baik oleh BCA untuk meluncurkan berbagai produk inovatif, salah satunya adalah Tahapan BCA (Tabungan Hari Depan) yang menjadi produk tabungan legendaris di tanah air. Tidak hanya itu, pada periode ini BCA memelopori otomatisasi perbankan di Indonesia dengan memperkenalkan jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) secara massal. Langkah ini merevolusi cara masyarakat Indonesia bertransaksi dan menempatkan BCA sebagai pemimpin pasar dalam sistem pembayaran dan perbankan transaksional. Jaringan elektronik yang kuat ini membuat BCA melekat erat dalam aktivitas ekonomi sehari-hari masyarakat.

Namun, perjalanan BCA tidak selalu mulus; bank ini sempat menghadapi ujian terberatnya saat

73Ibid

krisis finansial Asia melanda pada tahun 1997-1998. Gelombang kepanikan massal memicu penarikan dana besar-besaran (*bank run*) oleh nasabah, yang memaksa pemerintah melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) untuk mengambil alih dan memasukkan BCA ke dalam program rekapitalisasi. Melalui proses restrukturisasi yang ketat, kondisi keuangan BCA berhasil dipulihkan sepenuhnya. Pada tahun 2000, bank ini mengambil langkah besar dengan menjadi perusahaan terbuka melalui Penawaran Umum Perdana (IPO) di Bursa Efek Indonesia, sekaligus melepaskan sebagian besar sahamnya ke publik. Dua tahun kemudian, pada tahun 2002, BPPN mendivestasikan mayoritas sahamnya kepada Farindo Investments (Mauritius) Ltd., yang terafiliasi dengan Grup Djarum di bawah kepemimpinan keluarga Hartono. Di bawah kendali pemegang saham baru ini, BCA memasuki era modern dan memperkokoh posisinya sebagai institusi keuangan yang sangat sehat, efisien, dan prudent (hati-hati).[74]

Sebagai salah satu institusi keuangan terbesar di Indonesia, Bank Central Asia (BCA) beroperasi dengan mekanisme kerja yang berpusat pada peranannya sebagai lembaga intermediasi keuangan, penyedia sistem pembayaran digital yang masif, dan pengelola manajemen risiko yang ketat. Pada fungsi dasarnya, BCA menghimpun dana dari masyarakat (pihak ketiga) melalui berbagai produk simpanan seperti tabungan (Tahapan BCA), giro, dan deposito berjangka. Dana yang terkumpul ini kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dan dunia usaha dalam bentuk kredit, mulai dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), hingga pembiayaan korporasi berskala besar. Keuntungan utama bank diperoleh dari selisih antara bunga yang didapatkan dari para debitur (peminjam) dengan bunga yang dibayarkan kepada para deposan (penyimpan), yang dikenal sebagai pendapatan bunga bersih (*Net Interest Income*).

Dalam kajian yang di buat penulis, berdasarkan Studi kasus Putusan MA. No.1912 k/pdt/2010 yangbertepatan di Bank BCA di wilayah Blitar, Jawa Timur, berpusat pada kantor cabang utamanya yaitu BCA KCU BLITARKlik untuk membuka panel samping guna melihat informasi selengkapnya yang berlokasi strategis di kawasan pusat perekonomian kota. Sebagai kantor cabang utama, infrastruktur ini berfungsi sebagai poros perbankan transaksional maupun pembiayaan yang melayani masyarakat perkotaan hingga pelaku usaha di area kabupaten. Perannya tidak hanya sebatas menghimpun dana pihak ketiga dalam bentuk tabungan, giro, atau deposito, melainkan juga menggerakkan roda ekonomi lokal melalui penyaluran kredit produktif bagi sektor UMKM, perdagangan, dan pertanian yang menjadi karakteristik wilayah Blitar. Dengan mengintegrasikan sistem pelayanan tatap muka yang andal melalui staf *customer service* dan *teller*, kantor ini

74 Almaududi,, *Hukum Perbankan: Pendirian Sampai Pembubaran,* Rajawali Printing, Depok.2021, Hlm. 76

memfasilitasi kebutuhan finansial yang kompleks seperti manajemen kekayaan, pembukaan rekening korporasi, hingga konsultasi pembiayaan investasi skala menengah.[75]

Di samping layanan konvensional di dalam kantor, ekosistem Bank BCA di Blitar diperkuat oleh jaringan infrastruktur elektronik yang tersebar luas guna mendukung mobilitas masyarakat. Area operasional cabang ini dilengkapi dengan galeri ATM yang beroperasi 24 jam penuh, mencakup mesin tarik tunai serta mesin setor tunai (*Cash Deposit Machine*) guna memudahkan para pedagang lokal menyetorkan hasil usaha mereka kapan saja tanpa terikat jam kerja bank. Selain mengandalkan kantor KCU, pelayanan perbankan BCA di wilayah ini juga didukung oleh beberapa Kantor Cabang Pembantu (KCP) di titik-titik strategis lainnya untuk memecah kepadatan antrean dan mendekatkan akses transaksi kepada nasabah. Seluruh mekanisme ini terhubung langsung ke pusat data digital BCA, memungkinkan warga Blitar menikmati stabilitas layanan perbankan modern yang setara dengan kota-kota besar lainnya di Indonesia.[76]

Dampak hukum ini berfungsi sebagai instrumen untuk memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat, sekaligus menetapkan sanksi atau risiko hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati atau digariskan oleh undang-undang. Sebagai contoh, dalam dunia bisnis, penandatanganan sebuah kontrak atau perjanjian tidak hanya mengikat para pihak secara formal di atas kertas, tetapi memiliki implikasi yuridis berupa lahirnya hubungan kreditor-debitur yang sah, di mana jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), pihak yang dirugikan memiliki hak menuntut ganti rugi secara perdata ke pengadilan. Dengan memahami implikasi yuridis dari setiap tindakan atau kebijakan, subjek hukum dapat memetakan risiko, mengantisipasi sengketa, dan memastikan bahwa seluruh langkah yang diambil tetap berada dalam koridor hukum yang berlaku di Indonesia.[77]

Konsekuensi hukum utama apabila bank memaksakan penggunaan skema gadai tanah bawah tangan sebagai jaminan kredit adalah hilangnya perlindungan hukum eksekutorial bagi bank tersebut. Perjanjian gadai tanah dalam konteks ini tidak memenuhi asas publisitas dan asas spesialitas yang menjadi pilar utama hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Akibatnya, hubungan hukum yang tercipta hanyalah sebatas hubungan keperdataan personal (*in personam*) yang melahirkan hak personal, bukan hak kebendaan (*in rem*). Jika di kemudian hari debitur mengalami gagal bayar atau cedera janji (*wanprestasi*), bank tidak memiliki hak eksekusi langsung (*parate executie*) atas tanah tersebut dan tidak memegang status sebagai kreditor preferen.[78]

75*Ibid*

76 Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, 2, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta. 2014, Hlm. 34

78*Ibid*

Bank diposisikan sebagai kreditor konkuren (kreditor biasa tanpa hak istimewa) yang harus berbagi aset secara proporsional dengan kreditor lainnya jika debitur pailit. Untuk melakukan eksekusi demi pelunasan utang, bank terpaksa harus menempuh jalur gugatan perdata biasa atas dasar wanprestasi ke Pengadilan Negeri guna mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), yang memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit.[79]

B. Faktor Internal dan Eksternal Penyebab Terjadinya Implikasi dalam Perjanjian Gadai pada Kreditbank

Lembaga Perbankan dalam perekonomian memiliki fungsi yang strategis sebagai lembaga intermediasi bagi penyaluran dana dari deficit unit ke surplus unit. Begitu strategisnya sektor ini dalam perekonomian, sektor perbankan sangatlah diregulasi oleh pemerin tah atau bank sentral guna menghindari potensi ri siko yang sistemik yang dapat menjadi bumerang bagi perekonomian nasional. Namun perlu diakui bahwa sektor perbankan saat ini sedang mengalami pergeseran fungsi vitalnya sebagai lembaga intermediasi, yang seharusnya mampu secara efektif dan efisien mengalokasikan sumber dananya pada masyarakat.[80]Pergeseran fungsi vital perbankan, dari aktivitas yang “tradisional” ke aktivitas yang “non tradisional” (fee based income, transaksi derivatif-off balance sheet, dan lain-lain) dise babkan oleh berbagai permasalahan yang kompleks menyangkut sisi kelembagaan, regulasi, teknologi maupun eksternal (globalisasi)

Seiring dengan perjalanan waktu, sektor per bankan mengalami transformasi dan perubahan yang mempengaruhi aktivitas bisnis intinya, yang se harusnya menjadi lembaga intermediasi yang berpe ran aktif mendukung kegiatas bisnis yang produktif dengan memberikkan pinjaman modal kerja ataupun investasi. Atau dengan kata lain, aktivitas perbankan telah mengalami pergeseran dari aktivitas bisnis yang “tradisional” (memberikan pinjaman modal kerja dan investasi) ke arah aktivitas bisnis yang “non tra disional” (fee based income, dealer transaksi derivatif, dan lain-lain). Dalam konteks kebijakan moneter, pergeseran fungsi intermediasi dapat menimbulkan sebuah sig nal moneter yang bias. Sebagai contoh ketika bank sentral ingin mendorong perekonomian nasional de ngan kebijakan uang longgar, hal ini kurang dapat direspon oleh bank umum dengan tidak meningkat kan ekspansi kreditnya sehingga mengakibatkan stagnasi perekonomian yang menyebabkan inflasi yang tinggi. Berdasarkan pemahaman ini, maka kajian ter hadap determinasi kredit bank umum sangatlah pen ting. Pertama, determinasi kredit bank dapat menjadi informasi yang lengkap bagi bank sentral guna men ciptakan sebuah kebijakan baru yang tepat. Kedua, determinasi kredit bank dapat

79 Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, 2006, hlm.33

80 H. SP.Malayu hasibuan, *Dasar - dasar Perbankan,* Jakarta : Bumi Aksara. 20012hlm 208

menjadi informasi ba gi perbankan itu sendiri untuk mengetahui faktor faktor apa sajakah yang mempengaruhi siklus kredit dari waktu ke waktu.

Bank adalah suatu lembaga keuangan, yaitu suatu badan yang berfungsi sebagai financial intermediary atau perantara keuangan dari dua pihak, yakni pihak yang kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Karena demikian eratnya kaitan antara bank dan uang, maka bank disebut juga sebagai suatu lembaga yang berniaga uang. Bank menerima simpanan uang dari masyarakat (to receive deposits) dalam bentuk giro, deposito, dan tabungan. Kemudian uang tersebut dikembalikan lagi kepada masyarakat dalam bentuk kredit/to make loans.[81]

Para ahli perbankan di negara-negara maju mendefinisikan bank umum (bank komersial) sebagai institusi keuangan yang berorientasi laba. Untuk memperoleh laba tersebut bank umum melaksanakan fungsi intermediasi.karena diizinkan mengumpulkan dana dalam bentuk deposito, bank umum disebut juga sebagai lembaga keuangan depositori. [82]Berdasarkan kemampuannya menciptakan uang (giral), bank umum dapat juga disebut sebagai bank bank umum pencipta uang giral (BPUG). Sebagai sebuah lembaga keuangan, aset terbesar yang dimiliki bank umum adalah aset finansial. Semakin besar aset yang dimiliki sebuah bank, biasanya porsi aktiva tetapnya semakin kecil.aset utama bank umum adalah kredit yang disalurkan kepada debitur. Dalam kondisi yang normal, aset ini porsinya mencapai antara 65% - 75% total asset.

Pembangunan, dan pertumbuhan ekonomi tidak terlepas dari peran sektor perbankan. Bank Umum memiliki peranan penting dalam menggerakkan roda perekonomian nasional, karena lebih dari 95% Dana Pihak Ketiga berada pada Bank Umum. Penyaluran kredit merupakan salah satu aktivitas bank umum yang paling utama dalam menghasilkan keuntungan. Namun penyaluran kredit belum optimal dilihat dari tingkat LDR yang berada dibawah harapan Bank Indonesia. Data yang digunakan merupakan data sekunder dari Bank Indonesia. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan menggunakan metode OLS (Ordinary Least Square) dan diolah dengan menggunakan program eviws 7. Hasil penelitian menunjukkan bahwa DPK, CAR, NPL, dan BI Rate memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penyaluran kredit di Indonesia. Bagi Bank Indonesi agar lebih berhati-hati dalam penentuan tingkat bunga BI Rate, dan bagi Bank Umum untuk menekan sekecil-kecilnya rasio NPL.[83]

Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak pernah lepas dari masalah kredit. Bahkan, kegiatan bank sebagai lembaga keuangan, pemberian kredit merupakan kegiatan utamanya. Besarnya

81 Bank Indonesia. Surat Edaran Bank Indonesia No. 6/23/DPNP tanggal 31 Mei 2004. Jakarta.

82 Carl E. Case , Ray C. Fair. *Prinsi-prinsip Ekonomi Mikro*. Indeks. Jakarta. 2017, hlm.86

83Ibid

jumlah kredit yang disalurkan akan menentukan keuntungan bank. Jika bank tidak mampu menyalurkan kredit, sementara dana yang terhimpun dari simpanan banyak, akan menyebabkan bank tersebut rugi. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa pengertian manajemen kredit adalah bagaimana mengelola pemberian kredit mulai dari kredit itu diberikan sampai dengan kredit itu lunas. [84]

Negara Indonesia adalah Negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum, setiap perkataan atau perbuatan orang (person) berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum, tidak hanya orang (person) yang dapat sebut subjek hukum, termasuk didalamnya adalah badan hukum (recht person). Dengan demikian boleh dikatakan bahwa setiap manusia baik warga Negara maupun orang asing adalah pembawa hak yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum termasuk melakukan perjanjian dengan pihak lain. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum yang lazim disebut dengan rechtsbekwaamheid (kecakapan hukum) dan rehtsbevoegdlheid (kewenangan hukum). Setiap orang/subjek hukum mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian, menikah dan lain sebagainya sepanjang dianggap cakap hukum oleh undang-undang.

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka menperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam buku III KUH Perdata menganut system terbuka (open system), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, biak berbentuk lisan maupun tertulis.

Disamping itu diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata. Perjanjian-perjanjian yang telah diatur dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penangguhan utang, perjanjian untung untungan, dan perdamaian. Di luar KUH Perdata kini telah berkembang berbagai perjanjian baru seperti leasing, beli sewa, franchise, joint venture, dan lain sebagainya. Walaupun perjanjian tersebut telah berkembang dalam masyakat, namun peraturan yang berbentuk undang-undang belum ada. [85]

84Op. Cit Hlm.53

85 Buku H.M. Syarifuddin, Dr., S.H., M.H., & Mohamad Nur Yasin, Prof. Dr., S.H., M.Ag. *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.* Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2021, hlm 74

Yang ada hanya dalam bentuk Peraturan Menteri. Masyarakat di Indonesian dalam melakukan perjanjian masih banyak yang melakukan dengan perjanjian lisan, walaupun perjanjian lisan tidak dilarang oleh KUH Perdata namun, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan perjanjian dalam bentuk tertulis. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris atau pejabat pemerintahan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya melakukan perjanjian tertulis. Banyak pula masyarakat yang melakukan perjanjian tertulis namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karenanya, penulis mencoba membahas mengenai seluk beluk perjanjian. Agar dapat dijadikan pembelajaran bagi masyarakat menegenai suatu perjanjian atau kontrak.

Pengertian perikatan adalah "suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek subjek hukum; sehubungan dengan itu, seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain". Dengan pengertian yang demikian, maka dalam suatu perikatan terkait unsur-unsur sebagai berikut: Pertama, Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum biasa disebut dengan perikatan yang lahir karena undang-undang. Misalnya terikatnya orang tua untuk mendidik dan memelihara anak-anaknya. Sementara itu, hubungan yang diakui oleh hukum biasa disebut dengan perikatan karena perjanjian. Dikatakan demmikian karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak.

Sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum). Kedua, Antara seseorang dengan satu atau beberapa orang. Maksudnya adalah perikatan itu bisa berlaku terhadap seseorang atau dengan satu atau beberapa orang, yang dalam hal ini adalah para subjek hukum atau para penyandang hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Ketiga, Melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu. Melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan memberikan sesuatu didalam perikatan disebut dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Subjek hukum dalam melakukan perjanjian bebas menentukan isi dari perjanjian.[86]

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" (Subekti, 2003: 338). Menurut Subekti "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari

86Ibid

pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.[87]

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjin itu adalah "suatu peruatan hukum dimana seorarng atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih".
2. 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".
3. A,Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".[88]

Pasal 1320 KUHPeradata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal. Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (nieteg atau null and ab initio) dan dapat dibatalkannya (vernietigbaar = voidable) suatu perjanjian.

Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.[89]

1. Kata Sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (Toestemming) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budrulzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui

87Ibid

88Ibid

89Ibid

(Overeenstemande Wilsverklaring) antar para pihak pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (Offerte). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (acceptatie). (Khairandy Ridwan, 2004:11). J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: Pertama, Secara tegas.

1) Dengan akte otentik.
2) Dengan akte di bawah tangan. Kedua, Secara diam-diam. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa pada asasnya, kecuali diterntukan lain, undang undang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu: Pertama, Paksaan (dwang). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihaklain memberikan hak. Kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain. Menurut Sudargo Gautama, paksaan (duress) adalah setiap tindakan intimidasi mental. [90]

Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. Jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kalainan mental. Kedua, Penipuan (bedrog). Penipuan (fraud) adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar.

90 R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Internusa. 2002, Hlm 111

Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada puhak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkain kebohongan (samenweefsel van verdichtselen), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu. Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat menandatangani perjanjian itu.

Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini disertai dengan tindakan yang menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak. Seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu. Tindakan itu harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat, contohnya, merubah nomor seri pada sebuah mesin. Kelalaian untuk menginformasikan pelanggan atas adanya cacat tersembunyi pada suatu benda buka merupakan penipuan karena hal ini tidak mempunyai maksud jahat dan hanya merupakan kelalaian belaka. Selain itu, tindakan tersebut haruslahberjalan secara alami bahwa pihak yang ditipu tidak akan membuat perjanjian melainkan karena adanya unser penipuan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu:

1) Merupakan tindakan yang bermaksud jahat , kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda;
(2) Sebelum perjanjian tersebut dibuat;
(3) Dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian;
(4)Tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat. Ketiga, kesesatan atau Kekeliruan (dwaling). [91]

Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau sebjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan. Pertama, error in person, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua, error in subtantia yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan kerakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang di belinya tadi adalah lukisan tiruan dari Basuki Abdullah. Di dalam kasus yang lain, agar suatu perjanjian dapat dibatalkan, tahu kurang lebih harus mengetahui bahwa rekannya telah membuat perjanjian atas dasar

91Ibid

kekeliruan dalam hal mengindentifikasi subjek atau orangnya. Keempat, Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheiden).

Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (judgment) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat fiduciary dan confidence). Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.

2. Kecakapan untuk Mengadakan Perikatan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (om eene verbintenis aan te gaan). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata "membuat" perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur "niat" (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai ubsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah: kecakapan untuk membuat perjanjian[92]. Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

Seseorang di katakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun. Henry R. Cheseemen 37 menjelaskan bahwa di dalam sistim common law, seseorang

92 Bayu Seto, *Beberapa Hal Tentang Itikad Baik dan Tanggung Jawab*, Pusat studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahiangan, Bandung. 2018, Hlm. 64

dikatakan belum dewasa jika belum berumur 18 tahun (tahun) dan 21 tahun (pria) . dalam perkembangannya, umumnya negara-negara bagia di Amerika Serikat telah mensepakati bahwa kedewasaan tersebut ditentukan jika seseorang telah berumur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (curatele atau conservatorship). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (onnoozelheid), mata gelap (razernij), lemah akal (zwakheid van vermogens) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (een bepaald onderwerp). Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (centainty of terms), berarti bahwa apa yang diperjanjiakan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai zaak. Zaak dalam bahasa belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan.

Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. KUHPerdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Misalnya mengenai perjanjian “panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun berikutnya”adalah sah. Perjanjian jual beli “teh untuk seribu rupiah” tanpa penjelasan lebih lanjut, harus dianggap tidak cukup jelas.[93]

93Ibid

4. Kausa Hukum yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata oorzaak (Belanda) atau causa (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjajian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila seseorang membeli pisau di suatu toko dengan maksud membunuh orang, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal. Apabila maksud membunuh tersebut dituangkan di dalam perjanjian, misalnya penjual pisau menyatakan hanya bersedia menjual pisaunya jika pembeli membeli menbunuh orang dengan pisaunya, disini tidak ada kausa hukum yang halal. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman. Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Didalam konteks Hukum Perdata International (HPI), ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara.[94] Kuasa hukum yang halal ini di dalam sistim common law dikenal dengan istilah legaliti yang dikaitkan dengan public policy. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (illegal) jika bertentangan dengan public policy. Walaupun sampai sekarang belum ada definisi public policy jika berdampak negatif pada masyarakat atau menggangu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (public's safety and welfare).[95]

Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda "wanprestatie" berarti tidak dipenuhi prestasi

94Ibid

95Mertokusumo, Sudikno., *Hukum Acara Perdata,* Yogyakarta: Liberty, 2012, hlm 33

atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya. Menurut kamus hukum, yang ditulis oleh Subekti dan R. Tjitro Sudibyo, wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Mencermati definisi wanprestasi yang dikemukakan oleh Subekti tersebut, maka yang telah dirumuskan dalam KUHPerdata mengenai kelalaian dalam perjanjian dapatlah kita simpulkan sebagai wanprestasi.

Dalam perjanjian sering dijumpai pihak-pihak yang ingkar janji. Para pihak tersebut tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Sehingga menimbulkan tidak terlaksananya prestasi dari salah satu pihak. Karena tidak terlaksananya prestasi tersebut maka akan muncul permasalahan hukum. Permasalahan hukum seperti ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan, tetapi kebanyakan penyelesaiannya tidak mudah malah semakin berlarut-larut. Sehingga akhirnya akan berujung pada pengadilan dan putusan hakim. Unsur-unsur wanprestasi meliputi;

1. Kesalahan

Yang dimaksud adanya “kesalahan” harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut; a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya. Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur “objektif dan subjektif”. Objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kealpaan serta kesalahan dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.

2. Kelalaian

Kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian tidaklah mudah, perlu dilakukan pembuktian karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

3.Kesengajaan

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Pegadaian merupakan lembaga perkreditan yang memberikan layanan pinjaman dengan jaminan barang bergerak. Masyarakat yang membutuhkan dana dapat mengajukan pinjaman di

pegadaian dengan memberikan barang sebagai jaminan. Dalam perjanjian gadai, debitur berjanji untuk melunasi pinjamannya sesuai waktu yang telah ditentukan. Apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pelunasan, ia dianggap melakukan wanprestasi. Wanprestasi dalam perjanjian gadai dapat terjadi karena debitur tidak memenuhi kewajibannya secara tepat waktu, tidak memenuhi kewajiban sesuai yang dijanjikan, atau melakukan tindakan yang tidak diperbolehkan oleh perjanjian. Dalam kasus ini, pegadaian berhak mengambil tindakan hukum untuk melindungi hak-haknya, termasuk mengeksekusi barang yang digadaikan sebagai jaminan. Ini bertujuan untuk memastikan bahwa kewajiban debitur kepada kreditur terpenuhi, dan mencegah kerugian lebih lanjut pada pihak kreditur (pegadaian).[96]

Menurut KUH Perdata, apabila debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian gadai, beberapa akibat hukum dapat dikenakan padanya. Akibat hukum inni meliputi;

1. Kewajiban membayar kerugian, debitur yang wanprestasi diwajibkan membayar kerugian yang dialami oleh kreditur (pegadaian) sebagai dampak dari tidak terpenuhinya prestasi sesuai perjanjian.
2. Pembatalan perjanjian dapat dibatalkan, sehingga hubungan hukum antara kreditur dan debitur berakhir. Hal ini dilakukan apabila wanprestasi dianggap cukup parah dan debitur tidak menunjukkan upaya untuk memenuhi kewajiban.
3. Peralihan risiko atas barang yang digadaikan dapat beralih kepada debitur apabila wanprestasi terjadi, terutama dalam hal kerusakan atau kehilangan barang yang bukan akibat dari tindakan pegadaian.
4. Biaya perkara apabila perselisihan dibawa ke pengadilan, debitur juga bertanggung jawab atas biaya perkara yang timbul dari proses penyelesaian hukum.[97]

Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya implikasi dalam perjanjian gadai pada kredit bank sebagai berikut:

1. Faktor Internal Terjadinya Implikasi dalam Perjanjian Gadai pada Kredit Bank

   Dalam pembahasan ini terdapat beberapa faktor yang mendominasi terhadap terjadinya implikasi dalam perjanjian gadai pada kredit bank. Implikasi ini mulai dari:

   1) Dari pihak kreditbank (Kreditur)

      Faktor internal dari sisi Kreditbank (kreditur) yang memicu timbulnya berbagai implikasi seperti sengketa hukum, risiko kerugian finansial, hingga kegagalan eksekusi jaminan dalam perjanjian gadai pada dasarnya berakar dari kelemahan manajemen operasional, rendahnya

96 Paendong, K., & Taunaumang, H.*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*. Yuridis, 2019, hlm.71

97Ibid

profesionalisme sumber daya manusia, serta pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Pemicu paling krusial terletak pada kompetensi petugas penaksir (*appraiser*) dalam melakukan penilaian (*valuation*) terhadap objek gadai. Ketika internal bank melakukan kesalahan fatal berupa *overvaluation* yakni menilai barang jaminan seperti emas, kendaraan, atau barang elektronik jauh di atas harga pasar riilnya akibat ketidaktelitian atau kurangnya pemahaman tren pasar bank secara otomatis berada dalam posisi rentan.

Implikasi hukum dan finansial dari kelalaian ini akan terasa sangat berat apabila di kemudian hari nasabah mengalami gagal bayar, karena nilai likuidasi atau hasil penjualan lelang objek gadai tersebut tidak akan pernah cukup untuk menutupi sisa utang pokok, bunga, dan denda nasabah. Sebaliknya, kesalahan dalam bentuk *undervaluation* (menilai terlalu rendah) juga membawa implikasi negatif, di mana bank dinilai tidak adil dan melanggar hak-hak keperdataan nasabah, yang pada akhirnya dapat memicu gugatan hukum atas dasar perbuatan melawan hukum atau pelanggaran perlindungan konsumen.[98]

Selain masalah valuasi, faktor internal lain yang tidak kalah berisiko adalah lemahnya sistem verifikasi legalitas dan otentisitas barang jaminan yang dilakukan oleh staf administrasi bank. Ketidakmampuan atau kelalaian petugas dalam mendeteksi dokumen kepemilikan palsu (seperti BPKB fiktif) atau barang jaminan tiruan (seperti emas sepuhan) menciptakan implikasi yuridis yang sangat rumit; bank tidak hanya berpotensi kehilangan hak jaminannya karena objek tersebut ternyata milik orang lain atau hasil kejahatan, tetapi bank juga bisa terseret dalam pusaran hukum pidana sebagai penadah. Lebih jauh lagi, faktor internal ini juga mencakup aspek pemeliharaan fisik barang yang berada di bawah penguasaan bank. Berdasarkan hakikat hukum gadai, kreditur memiliki kewajiban absolut untuk menjaga dan merawat barang gadai seolah-olah barang itu miliknya sendiri.

Dalam perspektif pihak kreditur yakni pihak Bank BCA Kota Blitar selaku yang memberikan pinjaman dengan aspek sebagai aggunan yakni sebuah tanah sebagai aspek barang gadai, menyatakan bahwa mereka sudah melalui proses yang di atur dalam Hukum Perdata dalam menyelesaikan keterlambatan pembayaran pihak debitur.

Cara terakhir yang di tempuh yakni, mengambil aset tanah yang di awal pihak Bank mengklaim bahwa terlah terjadi kesepakatan antara debitur dan kreditur untuk di ambil alih

98 Abidin, M., & Kahpi, A.*Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu Perikatan.* Alauddin Law Development Journal, 2012, 3(2).

sejika pihak debitur tidak bisa mengembalikan uang pinjaman sesuai yang telah di sepakati dalam tenggang waktu yang telah di sepakati di awal.

Jika sistem pengamanan gudang, *safe deposit box*, atau manajemen logistik internal bank buruk sehingga menyebabkan barang jaminan nasabah mengalami kerusakan fisik, penurunan kualitas, penyusutan nilai, atau bahkan hilang dicuri maka timbul implikasi hukum berupa kewajiban mutlak bagi Kreditbank untuk membayar ganti rugi materiil kepada nasabah. Terakhir, penyusunan klausula baku dalam kontrak gadai yang dibuat secara sepihak oleh tim hukum bank dan cenderung memuat klausul eksonerasi (pengalihan tanggung jawab secara sepihak) sering kali menjadi bumerang, sebab klausul yang terlalu berat sebelah tersebut dapat dibatalkan demi hukum oleh pengadilan jika dinilai melanggar asas kepatutan dan keadilan dalam berkontrak.[99]

2) Dari Pihak Nasabah (Debitur)

Pada pihak debitur terdapat beberapa faktor yang terpusat pada kondisi finansial, iktikad (niat), dan pemahaman hukum dari nasabah itu sendiri. Hal ini dapat dijabarkan sebagai Faktor internal yang bersumber dari pihak nasabah atau debitur memegang peranan yang sangat sentral dalam memicu timbulnya berbagai implikasi negatif, seperti cidera janji (wanprestasi), eksekusi lelang sepihak, hingga sengketa keperdataan dalam pelaksanaan perjanjian gadai di Kreditbank.

Pemicu utama dari aspek internal ini adalah ketidakstabilan atau penurunan kapasitas finansial nasabah, yang sering kali disebabkan oleh manajemen keuangan yang buruk, kegagalan arus kas usaha, atau munculnya kebutuhan darurat yang tidak terduga dalam skala domestik. Ketika kondisi ekonomi internal nasabah memburuk, mereka secara otomatis kehilangan kemampuan daya bayar untuk melakukan penebusan barang atau sekadar membayar biaya sewa modal (bunga) serta denda akumulatif yang berjalan sesuai dengan tenggat waktu yang telah disepakati. [100]

Dari kasus skripsi yang di angkat, mengenai ketimpangan yang di catutkan oleh pihak Purwanto sebagai (Debitur) dimana beliau sebagai pihak yang mengajukan perkara mengatakan bahwasanya pihak kreditur yakni pihak Bank BCA Kota Blitar tidak

99Ibid

100 Paendong, K., & Taunaumang, H.*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. Yuridis*, 2019, hlm. 90,

memberikan salinan perjanjian kredit sebagai bukti otentik syarat terjadinya perjanjian antara pihak debitur dan kreditur.

Pihak Purwanto juga mengatakan bahwa action yang di lakukan oleh pihak kreditur telah menyalahi aturan yang berlaku, dimana pada proses eksekusi tersebut tidak ada pemberitahuan sebelumnya kepada pihak debitur selaku pihak yang menggadaikan tanah.

Implikasi langsung dari kegagalan finansial ini adalah macetnya sirkulasi kredit bank, yang memaksa pihak Kreditbank untuk beralih ke tahap penyelamatan kredit melalui mekanisme penjualan atau pelelangan umum terhadap barang yang digadaikan demi menutup kerugian penyerahan dana pinjaman.

Selain faktor keterbatasan finansial, implikasi dalam perjanjian gadai ini sering kali diperparah oleh rendahnya literasi keuangan dan kesadaran hukum yang dimiliki oleh nasabah itu sendiri. Banyak nasabah yang menandatangani kontrak gadai tanpa membaca dengan saksama, memahami, atau menginternalisasi klausula-klausula baku yang tercantum di dalamnya, terutama yang berkaitan dengan batas waktu jatuh tempo, prosedur peringatan, dan hak eksekusi lelang otomatis oleh bank.

Akibat dari pemahaman yang minim ini, ketika tenggat waktu terlampaui dan Kreditbank melakukan tindakan tegas berupa pelelangan objek gadai, muncul resistensi, konflik personal, hingga tuduhan sepihak dari nasabah yang merasa dirugikan karena menganggap tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang pada gilirannya sering berujung pada laporan pengaduan konsumen atau gugatan hukum.

Tidak kalah krusial, faktor iktikad buruk (*bad faith*) dari sebagian oknum nasabah juga menjadi penyebab internal yang merusak keseimbangan perjanjian. Hal ini terjadi ketika nasabah secara sadar sejak awal berniat melepaskan barang tersebut karena tahu bahwa nilai pinjaman yang mereka dapatkan dari bank sesungguhnya sudah melampaui harga pasar riil barang tersebut—misalnya pada kasus penggadaian barang imitasi yang berhasil lolos dari sistem filter banksehingga nasabah dengan sengaja menolak untuk melakukan penebusan dan membiarkan bank menanggung risiko kerugian finansial akibat barang jaminan yang tidak bernilai sebanding.[101]

Secara komprehensif, terjadinya berbagai implikasi dalam perjanjian gadai pada Kreditbank merupakan hasil dari interaksi simultan antara kelemahan manajemen internal perbankan selaku kreditur dan dinamika kondisi personal nasabah selaku debitur. Dari sisi

101 Ramadhani, D. A, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya. Jurnal Yuridis,*

internal Kreditbank, akar permasalahannya kerap kali bersumber pada rendahnya profesionalisme sumber daya manusia dan longgarnya implementasi prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).

Hal ini paling nyata terlihat ketika petugas penaksir (*appraiser*) melakukan kesalahan valuasi (*overvaluation* atau *undervaluation*) terhadap objek gadai akibat kurangnya kompetensi atau kegagalan membaca pergerakan harga pasar riil. Implikasi dari kesalahan penaksiran ini sangat fatal; jika nilai barang dinilai terlalu tinggi, bank akan menderita kerugian finansial saat debitur mengalami gagal bayar karena hasil lelang tidak akan mampu menutupi sisa utang, sedangkan jika dinilai terlalu rendah, nasabah dapat melayangkan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum.

Masalah ini diperparah oleh lemahnya sistem verifikasi legalitas dan fisik barang jaminan yang membuka celah bagi masuknya barang palsu atau hasil kejahatan, serta buruknya tata kelola gudang penyimpanan bank yang berisiko merusak atau menghilangkan barang jaminan, yang secara yuridis melahirkan implikasi kewajiban ganti rugi mutlak dari pihak bank kepada nasabah berdasarkan hakikat hukum gadai.

Sementara itu, dari sudut pandang internal nasabah, implikasi negatif seperti kemacetan kredit dan sengketa hukum umumnya dipicu oleh kerentanan kapasitas finansial dan rendahnya literasi hukum mereka. Penurunan kondisi ekonomi domestik atau kegagalan arus kas usaha nasabah menjadi penyebab utama terjadinya wanprestasi, di mana nasabah tidak lagi mampu menebus barang atau membayar bunga berjalan hingga melampaui batas jatuh tempo. Kegagalan finansial ini sering kali berbenturan dengan minimnya pemahaman nasabah terhadap klausula baku dalam kontrak yang telah mereka tandatangani; banyak nasabah yang tidak menyadari konsekuensi eksekusi lelang otomatis oleh bank, sehingga ketika tindakan tegas tersebut dilakukan, timbul resistensi sosial berupa konflik personal, protes, hingga aduan pelanggaran perlindungan konsumen ke lembaga pengawas. Ditambah lagi dengan adanya faktor iktikad buruk (*bad faith*) dari sebagian oknum nasabah yang sengaja memanfaatkan kelengahan bank untuk menggadaikan barang cacat mutu demi mendapatkan dana segar tanpa ada niat sedikit pun untuk menebusnya kembali. [102]

Ketika kelemahan operasional dari pihak Kreditbank bertemu dengan ketidakmampuan finansial, minimnya edukasi hukum, serta iktikad buruk dari pihak nasabah, maka implikasi berupa meningkatnya angka *Non-Performing Loan* (NPL), rusaknya hubungan kemitraan,

102Ibid

dan munculnya rangkaian sengketa hukum di pengadilan menjadi sebuah konsekuensi logis yang tidak dapat dihindarkan.

C. Penyelesaian Sengketa Perjanjian Gadai Tanah dalam Kredit Perbakan di Indonesia

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bahwa memberi kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan "akad perjanjian "instruksi demikian dimuat dalam instruksi presiden kabinet No 15/EKA/10/1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia No.2/539/Upk/Pemb/1996 dan Surat edaran Bank Negara Indonesia No.2/643/UPK/Pemb/1960 tentang pedoman kebijaksanaan dibidang perkreditan. Unsur kepercayaan dalam suatu peijanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak.

Phak pemberi kredit lainya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kcpada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit. [103]

Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitor walaupun tidak ada satu peraturanpun yang mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai-nilai atau dapat dikatakan sebagai norma didalam memberikan kredit. Namun secara rasional demi terciptanya suatu persetujuan antara kedua belah pihak yang menginginkan adanya kegiatan yang saling menguntungkan dan demi terciptanya perekonomian .masyarakat yang sehat maka pihak-pihak atau lembaga pemberi kredit harus melakukan penelitian terhadap debitor selaku penerima kredit pada faktor-faktor yang harus dimiliki debitor sebelum menerima kredit, faktor-faktor tersebut lazim disebut dengan The five C'5 of credit Analisys sebagai ukuran untuk menganalisis kemampuan debitor tentang kesanggupan debitor agar dapat mengembalikan pinjamannya dalam suatu permohonan kredit. The Five C'5 Of' Credit Analysis tersebut terdiri dari:

1. Character (watak)

   Ialah keadaan watak dan sifat dari calon nasabah baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Penilaian character merupakan penilaian terhadap kejujuran, ketulusan, kepatuhan akan janji serta kemauan kembali untuk membayar hutang-hutangnya.

2. Capacity (kapasitas)

103 Nuryakin & Warjiyo, P. 2Perilaku Penawaran Kredit Bank Di Indonesia: Kasus Pasar Oligopoli Periode Januari 2001-Juli 2005. Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, (Oktober).

Kapasitas adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sehingga pada nantinya calon nasabah tersebut dapat melunasi hutang hutangnya dikemudian hari.

3. Capital (dana)

Kapital adalah dana yang dimiliki oleh calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap kapital adalah untuk mengetahui keadaan, permodalan, sumber- sumber dana dan penggunaanya.

4. Condition Of Economi (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon nasabah. Penilaian terhadap kondisi yang dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah tersebut mengatasi atau mengantisipasinya sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang. [104]

5. Collateral (jaminan)

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan dari kredit yang akan di terimanya. Tujuan penilaian collateral adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban financier kepada pihak pemberi kredit dapat ditutup oleh nilai agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Penilaian terhadap barang agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti pemilikan atau status hukumnya.[105]

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank).

Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31 /147/KEP/DIR membagi kredit bank ke dalam 4 katagori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

104Ibid

105 Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank,* (Bandung, Citra Aditya Bakti : 2004, hlm 81.

a. Kredit Lancar;

b. Kredit Kurang Lancar;

c. Kredit Diragukan;

d. Kredit Macet.

Untuk sub b sampai dengan d adalah merupakan kredit bermasalah. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari problem loan yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional.

Pada asasnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian.

Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya. Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.

Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit "tidak lancar", "diragukan" atau bahkan telah tergolong dalam "kredit macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar" sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.[106]

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

a) Penjadwalan kembali (Rescheduling)

Yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah nilai angsuran atau tidak.

b) Persyaratan kembali (Reconditioning)

Dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja.

106Ibid

Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan

c) Penataan kembali (Restructuring)

Yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa Rescheduling dan atas Reconditioning.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan pcnyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet. Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini:

a) Eksekusi Grosse akta Pengakuan Hutang

b) Eksekusi Barang Jaminan

Selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitor, maka panagihan melalui proses ligitasi di pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses ligitasi hanya akan ditempuh apabila debitor tidak beritikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitor masih mempunyai harta kekayaan lain, yang tidak dikuasai bank, atau sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian dan dengan melalui proses dalam pemberian dan Keputusan Kredit. Proses pemberian kredit merupakan suatu rangkaian tindakan yang terencana dengan menekankan prinsip kehati-hatian dalam mengelola resiko kredit. Standart normal yang dilaksanakan pada saat awal akan dikucurkannya kredit haruslah selalu terencana dengan melakukan evaluasi, administrasi pembukuan, analisa pendahuluan dan melakukan deteksi awal terhadap segala kemungkinan yang timbul atas diberikannya kredit kepada debitur.

Banyak dimensi yang diketemukan pada setiap pemberian kredit, namun demikian ada 4 (empat) unsur pokok kredit yang harus selalu ada, terdiri atas :

1. Kepercayaan

Dalam hal ini diartikan bahwa setiap pelepasan/ pemberian kredit harus selalu dilandasi dengan keyakinan oleh pihak bank bahwa kredit yang dikucurkannya akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.

2. Waktu

Dalam hal ini berarti antara pelepasan/ pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.

3. Risiko,

Dalam hal ini berarti bahwa setiap pelepasan/ pemberian kredit jenis apapun akan terkandung resiko didalamnya, yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali, hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut.

4. Prestasi

Dalam hal ini berati bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Tingkat pengembalian kredit debitur kepada bank dapat didasarkan serta selalu mengacu pada first way out yaitu atas prospek usaha debitur atau didasarkan pada second way out dengan melihat collateral coverage atau kecukupan jaminan agunan milik debitur dan atau penjamin baik atas benda tidak tetap atau bergerak maupun benda tetap atau tidak bergerak berupa fixed asset yang digunakan sebagai agunan kredit debitur, sehingga manakala agunan kredit.[107]

Dieksekusi akan mampu menutup kewajiban hutang debitur kepada bank. Bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit harus terlebih dahulu mengadakan penelitian yang integral dan menyeluruh serta seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Apabila seseorang atau suatu perusahaan selaku pemohon kredit mengajukan kredit kepada bank, maka biasanya permohonan itu tidak begitu saja diterima oleh bank, karena sebelum bank memberikan jawaban untuk menyetujui diberikan atau ditolaknya suatu permohonan kredit bank harus terlebih dahulu mengadakan proses seleksi (analisa pendahuluan). Permohonan kredit yang diajukan oleh debitur harus memuat informasi yang lengkap dan jelas mengenai identitas calon

107 Asyhadie Zaeni, *Hukum Bisnis*. Jakarta: RajaGrafindo. 2008, Hlm 12

debitur dan maksud serta tujuan penggunaan dana tersebut. Analisa pendahuluan yang dilakukan oleh bank biasanya diawali dengan kunjungan-kunjungan pendahuluan kepada calon debitur, bank akan segera meninjau lokasi usaha dan atau lokasi agunan kredit. Setiap permohonan kredit yang telah memenuhi syarat harus ditindak lanjuti dengan proses analisa kredit yang menyeluruh dan bersifat tertulis dengan prinsip-prinsip sebagai berikut:

a. Bentuk dan format dan kedalaman analisis kredit untuk setiap jenis kredit atau jumlah kredit yang diminta harus didarakan pada ketentuan yang berlaku.
b. Analisis kredit telah menggambarkan konsep hubungan total pemohon kredit berdasarkan informasi yang memadai.
c. Analisa kredit harus dibuat secara lengkap, akurat, obyektif, tidak dipengaruhi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit, tidak boleh merupakan formalitas dan dititikberatkan pada hasil usaha calon debitur serta menyajikan semua aspek yuridis perkreditan.
d. Analisis kredit harus mencakup penilaian atas watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur serta penilaian terhadap sumber pelunasan kredit.
e. Analisis kredit harus mencakup juga penilaian atas data kuantitatif, yaitu data laporan keuangan secara historis maupun proyeksi untuk mengetahui besarnya kebutuhan pembiayaan, sehingga kemungkinan terjadinya praktek mark up dapat dihindari. Pengolahan data keuangan ini harus mengikuti ketentuan-ketentuan dan praktek yang lazim berlaku.
f. Dalam kredit sindikasi, analisis kredit juga dilakukan terhadap bank yang bertindak sebagai bank induk.[108]

Penyelamatan kredit adalah upaya penanganan kredit bermasalah yang sifatnya sementara "temporer" karena manakala upaya ini gagal maka upaya akhir yang ditempuh adalah upaya penyelesaian kredit.

Upaya penyelamatan kredit dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya baik melalui cara rescheduling, reconditioning ataupun restructuring. Penyelesaian kredit bermasalah merupakan upaya terakhir dari bank "the last action" untuk melakukan upaya pengembalian kredit debitur baik dengan melakukan upaya eksekusi agunan kredit, penagihan kredit kepada penjamin, pengambil-alihan aguan kredit oleh bank, penjualan agunan secara sukarela, atau dengan upaya pengajuan gugatan secara perdata atas pelunasan kewajiban hutang debitur. [109]Tingkat risiko yang harus ditanggung

108 Badrulzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Baku (Standar), perkembangannya di Indonesia.* Bandung: Alumni. 1980, hlm 90

109 Ibid

oleh bank selaku kreditur sebagai akibat timbulnya kredit bermasalah atau tidak dapat dilaksanakannya kewajiban pembayaran kredit oleh debitur dapat dikualifikasikan dengan menentukan parameter untuk penentuan kolekbilitas kredit, antara lain:

1. Ketepatan pembayaran dan atau pembayaran kembali terhadap bunga, pokok dan atau biaya-biaya lain yaitu:
   a. Lancarnya (L) pembayaran kredit secara tepat waktu baik atas pokok maupun denda.
   b. Spesial mention/ Dalam Perhatian Khusus (DPK), yaitu kredit yang menunggak pokok atau bunga akan tetapi belum lewat 90 hari.
   c. Kurang Lancar (KL), yaitu kredit yang telah menunggak lebih dari 90 hari, tapi belum lewat 180 hari.
   d. Diragukan (D), yaitu kredit yang menunggak lebih dari 180 hari, akan tetapi belum lewat 270 hari;
   e. Macet (M) yaitu kredit yang telah menunggak melebihi 270 hari.
2. Kepatuhan debitur terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit.
3. Nilai jaminan dikaitkan kemerosotan daya beli beli masyarakat.
4. Dokumentasi hukum terutama berkaitan dengan pemenuhan deviasi-deviasi dokumen yang disyaratkan.
5. Prospek usaha baik dilihat dari perkembangan kegiatan usahanya, maupun dikaitkan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, serta perkembangan keadaan dalam masyarakat.[110]

Dengan hal tersebut, untuk menyelesaikan sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbankan di Indonesia dapat di tempuh melalui cara sebagai berikut, antara lain:

1. Tahap Non- Litigasi (Langkah awal Perbankan)

Tahap non-litigasi dalam penyelesaian sengketa jaminan tanah pada perbankan merupakan langkah krusial yang mengedepankan pendekatan persuasif dan penyelesaian di luar jalur pengadilan (*out-of-court settlement*). Mengingat secara hukum positif perbankan Indonesia tidak mengenal lembaga "gadai tanah" melainkan Hak Tanggungan, posisi bank sering kali berada dalam situasi dilematis apabila pengikatan jaminan tersebut hanya dilakukan di bawah tangan atau sekadar menahan sertifikat secara informal.

Oleh karena itu, sebelum menempuh jalur hukum formal yang memakan waktu, biaya, dan tenaga yang besar, perbankan akan memulai penanganan kredit bermasalah ini dengan

110Op. Cit. 88

menerbitkan Surat Peringatan atau Somasi secara berkala (SP 1 hingga SP 3). Langkah ini bukan sekadar formalitas, melainkan bentuk teguran hukum berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk menempatkan debitur dalam keadaan lalai (*wanprestasi*).[111]

Paralel dengan proses peringatan tersebut, bank akan membuka ruang komunikasi yang intensif melalui musyawarah guna menilai iktikad baik serta kemampuan finansial riil dari nasabah. Jika hasil analisis menunjukkan bahwa nasabah hanya mengalami kesulitan likuiditas sementara tetapi usahanya masih memiliki prospek berjalan, bank akan menawarkan skema restrukturisasi kredit. Skema ini dapat berupa *rescheduling* (memperpanjang jangka waktu kredit agar angsuran bulanan lebih ringan), *reconditioning* (mengubah syarat-syarat perjanjian seperti kapitalisasi bunga atau penundaan pembayaran bunga), atau *restructuring* (penataan kembali keseluruhan struktur kredit termasuk konversi tunggakan). Melalui restrukturisasi ini, diharapkan beban finansial debitur berkurang sehingga mereka dapat kembali memenuhi kewajibannya tanpa harus kehilangan tanah yang dijaminkan.

Namun, apabila kapasitas bayar nasabah memang sudah benar-benar lumpuh tetapi mereka tetap menunjukkan kooperasi yang baik, tahapan non-litigasi ini diarahkan pada mekanisme likuidasi aset secara sukarela melaui Penjualan di Bawah Tangan (*voluntary asset sale*). Dalam konteks jaminan tanah, bank akan membantu atau meminta nasabah untuk menjual tanah tersebut sendiri ke pasar bebas dengan harga yang wajar, bukan harga lelang paksa yang cenderung jatuh di bawah nilai pasar.

Hasil penjualan tanah tersebut nantinya akan digunakan untuk melunasi seluruh atau sebagian besar sisa utang pokok beserta bunga dan denda di bank. Langkah ini dinilai sebagai solusi alternatif terbaik (*win-win solution*) dalam ranah non-litigasi karena selain dapat menjaga reputasi dan hubungan baik antara bank dan nasabah, proses ini terhindar dari kerumitan birokrasi pelelangan umum, serta mencegah timbulnya gugatan perlawanan dari pihak debitur di kemudian hari.

2. Tahap Litigasi dan Eksekusi

Ketika seluruh upaya damai dan pendekatan persuasif pada tahap non-litigasi mengalami jalan buntu karena debitur bersikap tidak kooperatif, perbankan terpaksa melangkah ke tahap litigasi dan eksekusi sebagai benteng terakhir untuk menyelamatkan kredit macet tersebut.

111 Griswanti Lena, 2005, Tesis, Universitas Gadjah Mada, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian* , 2005, hlm 47

Dalam konteks jaminan tanah di Indonesia, arah dan mekanisme jalur hukum formal ini sepenuhnya ditentukan oleh legalitas pengikatan jaminan yang dilakukan di awal perjanjian.[112]

Jika bank sejak awal memperlakukan jaminan tersebut secara benar menurut hukum perbankan yaitu mengikat sertifikat tanah tersebut menggunakan Hak Tanggungan yang didaftarkan resmi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) hingga terbit Sertifikat Hak Tanggunganmaka bank memegang posisi hukum yang sangat kuat sebagai kreditur preferen. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), bank memiliki hak kelayakan istimewa yang disebut *Parate Eksekusi*, di mana bank dapat langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi atas objek tanah jaminan tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa perlu melalui proses gugatan perdata yang panjang atau meminta izin dari pengadilan negeri. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat titel eksekutorial dengan frasa *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*, yang secara hukum memiliki kekuatan eksekusi yang sama persis dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Sebaliknya, kerumitan litigasi yang luar biasa akan muncul apabila bank melakukan kesalahan fatal dengan mengikat tanah tersebut secara informal atau di bawah tangan yang sering disalahpahami masyarakat sebagai praktik "gadai tanah" dengan hanya menahan sertifikat asli tanpa adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam kondisi cacat hukum ini, bank kehilangan hak istimewanya dan turun kasta menjadi kreditur konkuren (kreditur biasa tanpa hak mendahului), sehingga bank dilarang keras melakukan penyitaan atau pelelangan mandiri terhadap tanah tersebut. Untuk mengeksekusinya, bank wajib menempuh jalur hukum berliku dengan mendaftarkan gugatan perdata atas dasar *Wanprestasi* (cedera janji) atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri tempat objek tanah berada.

Bersamaan dengan pengajuan gugatan tersebut, kuasa hukum bank harus memohon secara khusus kepada majelis hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah tersebut guna mengunci aset agar tidak dijual atau dipindahtangankan oleh debitur selama proses persidangan yang bisa memakan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun. Setelah melalui proses pembuktian, adu argumen, dan pemeriksaan saksi, bank harus menunggu hingga keluarnya putusan hakim yang memenangkan bank dan menyatakan

112 H.S, Salim, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika. 2008, Hlm 69

putusan tersebut telah *inkracht* (tidak ada lagi upaya banding atau kasasi dari debitur). Barulah berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap itu, bank dapat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menerbitkan penetapan eksekusi dan melakukan lelang sita jaminan melalui Pengadilan guna mencairkan nilai tanah tersebut demi melunasi utang pokok, bunga, serta denda yang tertunggak.[113]

Dalam kasus Purwanto yang telah di putuskan dalam sistem sidang peradilan yakni hingga ke Mahkamah Agung (MA), pihak debitur telah menjalankan hak nya sebagai warga negara untuk membela hak nya sejika di rasa tidak mendapatkan keadilan dalam penyelesaian suatu permasalahan yakni permasalahan perdata.

Dalam menjalankan haknya, pihak debitur yang merasa di rugikan karena tidak dapat pemberitahuan sebelumnya dan tidak mendapat salinan perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak kreditur (Bank BCA), Sehingga terjadinya perpindahan kepemilikan tanah yang di ambil alih oleh pihak kreditur sebagai pihak yang pernah meminjamkan.

Namun, di satu sisi pihak kreditur merasa sudah sesuai prosedur dalam mengeksekusi suatu barang aggunan yakni sebuah tanah yang mereka klaim telah ada kesepakatan perjanjian di awal sebelum hal ini terjadi.

Penyelesaian kredit adalah tindakan akhir “the last action” yang akan ditempuh oleh bank dalam hal tindakan penyelamatan kredit sudah tidak dapat lagi digunakan. Penyelesaian kredit ditempuh oleh bank jika bank telah memutuskan diri tidak lagi berkeinginan untuk membina hubungan usaha dengan debitur, sehingga mata rantai hubungan usaha antara bank dengan debitur telah terputus. Tindakan penyelesaian kredit dapat ditempuh dengan melalui 2 (dua) tahap penyelesaian yaitu:

1. Penyelesaian Kredit Diluar Peradilan (Out Of Court Settlement).

Krisis ekonomi dan moneter yang berkepanjangan di Indonesia telah mengubah iklim usaha yang semula mempunyai prospek cerah dan optimal dalam tingkat pengembalian kredit pada bank berubah menjadi iklim usaha yang cenderung 89 mengarah pada peningkatan resiko gagal bayar dari para debitur kepada bank. Pihak bank dalam kondisi yang demikian mengalami kondisi yang serba dilematis antara harus melakukan tindakan penyelamatan kredit atau justru harus melakukan tindakan penyelesaian kredit dengan menjual asset-asset debitur dan atau penjamin yang digunakan sebagai agunan kreditnya.

113Ibid

114

Upaya akhir penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan dengan melakukan eksekusi agunan kredit dan atau mengajukan gugatan perdata kepada Debitur tidak selamanya berjalan dengan mulus. Upaya alternatif yang dapat ditempuh oleh bank dalam rangka menyelesaikan kredit debitur yang bermasalah dapat ditempuh dengan melakukan pendekatan yang sifatnya persuasif kepada Debitur. Pendekatan secara persuasif demikian lebih dikenal dengan sebutan "the informal work out" (TIWO).

Proses penyelesaian kredit diluar peradilan dapat dilakukan dengan berbagai upaya yaitu antara lain; penagihan langsung, pencairan agunan cash collateral, penjualan agunan secara sukarela, penagihan hutang melalui pihak ketiga, penagihan dengan melalui jasa iklan/ mass m edia, penagihan kepada penjamin, pelunasan hutang oleh pihak ketiga.

Pada umumnya penagihan langsung dilakukan sendiri oleh bank tanpa menggunakan jasa-jasa atau media bantuan dari pihak ketiga. Upaya penagihan langsung biasanya dilakukan oleh Account Officer ataupun Remidial Officer dari bank yang bersangkutan dengan mendatangi langsung debitur ataupun mengirim surat, somasi dan panggilan kepada debitur untuk menghadap pejabat bank guna menyelesaikan kreditnya di bank. Pendekatan yang persuasif dan sedikit represif dari pejabat bank kepada debitur diharapkan akan effektif dalam penyelesaian namun cara ini agak sedikit riskan utamanya atas debitur yang berstatus sebagai karyawan perusahaan. Pengelolaan kredit management yang dijalankan oleh bank selalu diupayakan untuk meminimalisir resiko gagal bayar dari para debiturnya karenanya upaya-upaya pengawasan bank untuk memantau dan melakukan maintenance atas usaha debitur harus secara kontinue dijalankan oleh para Account Officer (AO) bank sehingga manakala mulai muncul benih-benih permasalahan atas kemampuan bayar debitur langkah antisipatif segera dapat dilaksanakan dalam rangka melakukan upaya penyelamatan kredit

2. Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Peradilan.

Kasus sengketa antara pihak Purwanto dan pihak Bank BCA Kota Blitar di selesaikan melalui jalur peradilan karena sejika melalui penyelesaian di luar peradilan sudah tidak mendapat titik temu.

Pihak Purwanto mengajukan penolakan dan pengajuan kepada Pengadilan dengan landasan terakhir melalui Mahkamah Agung (MA). Hasil sidang antara persengketaan pihak

114 H.M. Syarifuddin, Dr., S.H., M.H., & Mohamad Nur Yasin, Prof. Dr., S.H., M.Ag. *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.* Jakarta: Kencana Prenada Media Grup. 2021 Hlm 33

debitur dan kreditur telah di putuskan melalui putusan MA No.1912k/pdt/2010. Dalam putusan tersebut telah sah dan meyakinkan para hakim bahwasanya pihak Bank BCA Blitar telah sesuai proseduran dalam mengambil sebuah tanah yang telah di sepakati di awal (akad).

Dimana pihak kreditur telah memberikan salinan perjanjian dan pemberitahuan sebelumnya kepada pihak debitur sejika tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan kesepakatan waktu yang telah di rumuskan di awal.[115]

Maka pihak Bank BCA dalam melakukan eksekusi telah melakukan procedural yang sah dan dapat di buktikan di muka pengadilan dengan terbitnya pernyataan sah dan meyakinkan di dalam putusan MA No.1912k/pdt/2010.

Penyelesaian kredit dengan melakukan upaya hukum melalui jalur peradilan merupakan alternatif akhir yang harus ditempuh bank manakala kredit debitur sudah tidak dapat diselamtkan lagi. Penyelesaian kredit melalui prosedur hukum dapat ditempuh dengan melakukan:

a. Penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan negeri.

b. Penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan niaga.

Pelaksanaan penyelesaian kredit melalui mekanisme jalur pengadilan negeri relatif membutuhkan waktu yang lebih lama dibanding dengan penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan niaga.

1) Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Pengadilan Negeri

Kredit macet dengan tidak dapat dipenuhinya kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank merupakan bagian dari lingkup permasalahan sengketa perdata, sehingga apabila para pihak tidak dapat menyelesaikannya maka para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian secara hukum melalui pemgadilan. Upaya bank untuk melakukan tindakan penyelesaian kredit melalui. jalur pengadilan seringkali banyak menemukan kendala-kendala.

Penyelesaian kredit melalui pengadilan hanya akan ditempuh oleh bank apabila debitur atau penjamin debitur masih mempunyai harta kekayaan yang dapat digunakan untuk melunasi hutang debitur ataupun berlaku bagi debitur yang tidak beritikad baik untuk melunasi hutangnya kepada bank. Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur pengadilan merupakan the last action yang ditempuh oleh sebagian besar bank-bank swasta, karena untuk bank-bank milik pemerintah penyelesaian kredit dilakukan melalui Kepres no. 177

tahun 2000 Penyerahan Penagihan Piutang Negara kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) secara prinsip menegaskan bahwa semua instansi negara atau pemerintah supaya menyerahkan piutangnya yang macet kepada PUPN untuk diurus penyelesaiaannya, meskipun tidak tertutup pula penyelesaian melalui peradilan umum.[116]

Upaya penyelesaian kredit oleh bank melalui pengadilan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

1. Bank mengajukan gugatan kepada debitur dan atau penjamin karena telah melakukan wanprestasi atas kredit yang telah diberikan oleh bank.
2. Bank mengajukan eksekusi terhadap agunan kredit debitur yang telah diikat secara sempurna.[117]

Penyelesaian kredit melalui pengadilan pada umumnya memerlukan waktu yang relatif lama, meskipun sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No.6 Tahun 1992 tanggal 21 Oktober 1992 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

Harus dapat diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan, namun karena para pihak bersengketa seringkali tidak puas terhadap isi putusan maka para pihak yang bersengketa akan mengajukan upaya hukum sehingga proses penyelesaiannyapun akan semakin berlarut-larut.

Para pihak apabila belum puas terhadap putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim pastilah akan mengajukan upaya hukum agar dalam putusan selanjutnya pihak yang merasa dirugikan dan atau dikalahkan dapat dimenangkan. Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan:

1. Upaya hukum Banding

   Para pihak yang merasa tidak puas terhadap putusan pengadilan negeri dapat upaya hukum banding selambat-lambatnya 14 hari sejak dibacakannya putusan yang selanjutnya 14 hari setelah permohonan banding diajukan pembanding dapat mengajukan memori banding. Terhadap memori banding yang diajukan pihak terbanding tidak diwajibkan untuk menjawabnya dalam memori banding, namun demikian sebaiknya terbanding juga mengajukan kontra memori banding.

116 Ibid

117Ibid

2. Upaya hukum Kasasi

Atas perkara yang diajukan banding selanjutnya majelis hakim tingkat banding akan menjatuhkan putusan dan bilamana pihak ada pihak yang merasa dikalahkan maka dapat dilakukan upaya hukum kasasi. Batas waktu diajukannya permohonan kasasi 99 adalah 3 (tiga) minggu di Pulau Jawa dan Madura serta 6 (enam) minggu untuk diluar Pulau Jawa dan Pulau Madura. Selanjutnya 14 hari setelah permohonan kasasi diterima maka pemohon kasasi wajib untuk menyerahkan memori kasasi yang selanjutnya 14 hari setelah memori kasasi diterima oleh termohon kasasi maka termohon kasasi wajib untuk mengajukan kontra memori kasasi.

3. Upaya hukum Peninjauan Kembali

Upaya hukum peninjauan kembali adalah upaya hukum luar biasa yang dapat ditempuh bilamana dalam putusan kasasi di Mahkamah Agung pihak yang berperkara merasa berkeberatan atas isi putusan. Pasal 15 UU No.19 Tahun 1964 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa: Terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dapat dimohonkan peninjauan kembali, hanya apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan, yang ditentukan dengan undang undang.

Yang selanjutnya ditegaskan pula sesuai Pasal 21 UU No.14 Tahun 1970 Tentang Pokok Kekuasaan Kehakiman: Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung, dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Peninjauan kembali hanya dapat diajukan kembali yaitu apabila telah ditemukan bukti-bukti baru "novum".[118]

118 Adati, M. A. *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Lex Privatum*, 2018, 6(4).

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari skripsi yang penulis angkat dengan judul "TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MA. NO. 1912K PDT/2010)" dapat di tarik kesimpulan bahwaSengketa hukum mengenai gadai tanah ini melibatkan Purwanto sebagai pihak debitur melawan PT Bank Central Asia (BCA) Tbk. Cabang Kota Blitar selaku pihak kreditur, yang akhirnya dimenangkan secara mutlak oleh pihak bank berdasarkan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 1912 K/Pdt/2010.

Inti dari persoalan ini berakar pada wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur, di mana Purwanto gagal memenuhi kewajibannya dalam melunasi pinjaman atau kredit yang telah disepakati, padahal sebidang tanah miliknya telah dijaminkan melalui mekanisme gadai/jaminan utang kepada pihak BCA. Karena hak-hak kreditur dilindungi oleh hukum dan perjanjian yang sah, Mahkamah Agung dalam putusan kasasi tersebut menolak argumen atau gugatan dari pihak debitur dan menyatakan bahwa tindakan eksekusi atau penguasaan jaminan oleh Bank BCA Kota Blitar adalah sah demi hukum.

Di suatu sisi, Purwanto menyatakan bahwasanya pihak kreditur secara sepihak melakukan eksekusi tampa ada pemberitahuan dan adanya salinan dokumen perjanjian. Sehingga setelah terjadinya pihak eksekusi merasa dirugikan dan melakukan perlawanan dengan menempuh jalur di dalam ruang lingkup peradilan hingga ketingkat tinggi yakni Mahkamah Agung (MA).

Kekalahan Purwanto dalam persidangan di tingkat kasasi ini menegaskan prinsip kepastian hukum dalam hukum jaminan di Indonesia, di mana pihak bank memiliki hak eksekutorial yang kuat atas objek jaminan apabila debitur terbukti lalai, sekaligus menjadi yurisprudensi penting bahwa perlindungan hukum jaminan perbankan harus ditegakkan guna menjaga stabilitas dan kepercayaan sektor keuangan terhadap pemenuhan kewajiban kontraktual.

B. Saran

Saran yang dapat penilis paparkan dalam kasus persengketaan yang telah penulis rangkum adalah sebagai berikut:

1. Pentingnya Pemahaman Asas Itikad Baik dan Manajemen Risiko Keuangan Sebelum menandatangani perjanjian kredit dengan jaminan aset bernilai tinggi seperti tanah, debitur harus melakukan kalkulasi matang terhadap kemampuan bayarnya. Sengketa sering kali muncul bukan karena ketidaktahuan hukum, melainkan karena kegagalan mitigasi risiko finansial pribadi yang

berujung pada cidera janji (wanprestasi). Debitur harus sadar penuh bahwa penyerahan hak jaminan memberikan hak eksekutorial kepada bank jika kewajiban gagal dipenuhi.

2. Proaktif Melakukan Negosiasi dan Restrukturisasi Sejak Awal Jika di tengah masa tenor kredit debitur mulai mengalami kendala keuangan, langkah terbaik adalah segera berkomunikasi secara transparan dengan pihak bank untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kredit (seperti perpanjangan waktu atau penyesuaian cicilan). Menghindari komunikasi atau membiarkan status kredit menjadi macet (non-performing loan) hanya akan mempercepat proses eksekusi jaminan yang sah di mata hukum.
3. Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) yang Konsisten Kemenangan PT Bank BCA dalam kasus ini membuktikan pentingnya kekuatan dokumen legal sejak awal perjanjian dibuat. Bank harus mempertahankan ketelitian dalam melakukan analisis pembebanan jaminan, memastikan sertifikat tanah bersih (*clean and clear*), serta memastikan klausul pembebanan hak jaminan mengikat secara sempurna demi hukum agar memiliki titel eksekutorial yang tidak terbantahkan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 14.

Amiruddin and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 175.

A. Q. S. Meliala, 2005, Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya, Liberty, Yogyakarta hlm. 25

Achmad, Andyna Susiawati, and Astrid Athina Indradewi. "*Kedudukan Dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan Yang Tidak Diperbaharui Dengan Perjanjian Pokoknya."* Jurnal Ilmu Hukum dan Politik (JIHHP) 4, no. 6 (2024): 2042–2053.

A.P. Parlindungan. 1989. *Berakhirnya Hak Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA,* Medan: Mandar Maju, hlm 30.

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Jakarta: Kencana Prenada Media Group,* hlm 13.

Abdurrahman, Samsul Wahidin. 2014. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah.*Bandung: Alumni, hlm 61.

Adrian Sutedi, 2014, *Aspek Hukum Otoritas Jasa Keuangan, Raih Asa Sukses*, Jakarta. Hlm. 76

Almaududi, 2021, *Hukum Perbankan: Pendirian Sampai Pembubaran,* Rajawali Printing, Depok. Hlm. 76

Abidin, M., & Kahpi, A. (2021). *Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Suatu Perikatan.* Alauddin Law Development Journal, 3(2).

Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak," Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan 4, no. 1 (2016): 12.

Bayu Seto, 2000, *Beberapa Hal Tentang Itikad Baik dan Tanggung Jawab*, Pusat studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahiangan, Bandung. Hlm. 64

Bank Indonesia. 2004. Surat Edaran Bank Indonesia No. 6/23/DPNP tanggal 31 Mei 2004. Jakarta.

Badrulzaman, Mariam Darus. 1980. *Perjanjian Baku (Standar), perkembangannya di Indonesia.* Bandung: Alumni.. hlm 90

C.S.T. Kansil, 2006, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta. Hlm 114

Carl E. Case , Ray C. Fair. 2007. *Prinsi-prinsip Ekonomi Mikro*. Indeks. Jakarta.

Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 233

Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, Facing the Limits of the Law (Singapore: 2016), hlm. 92–93.

Fathul Hamdani et al., "Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat," Primagraha Law Review 1, no. 2 (2023): 71–83.

Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 24.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenana Media, 2005), hal 59

Hadi,*PenelitianKualitatifStudiFenomenologi,CaseStudy,GroundedTheory,Etnografi, Biografi*. CV. Pena Persada, 2021, hlm. 42.

H. SP.Malayu hasibuan, 2001, *Dasar - dasar Perbankan,* Jakarta : Bumi Aksara.. hlm 208

H.M. Syarifuddin, Dr., S.H., M.H., & Mohamad Nur Yasin, Prof. Dr., S.H., M.Ag. (2021). *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.* Jakarta: Kencana Prenada Media Grup

H.S, Salim, 2008. Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 69

H.M. Syarifuddin, Dr., S.H., M.H., & Mohamad Nur Yasin, Prof. Dr., S.H., M.Ag. (2021). *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.* Jakarta: Kencana Prenada Media Grup. Hlm 33

Indrawati,S.*PerlindunganHukumMerekPadaProdukUsahaKecildiKabupaten Kebumen*. Amnesti Jurnal Hukum,2019, *1*(1), hlm. 29-35.

Irsan Ismail. 2014. "Pelaksanaan perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Penerima Gadai Dengan Pemberi Gadai di Kabupaten Sidenreng Rappang", Skripsi, Program Sarjana, Program Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, halaman 17.

J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 17-18

Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah,* PT. Refika Aditama, Bandung, hlm. 71.

Jaang,S.*AnalisisPerlindunganHukumTerhadapKonsumenBerdasarkanPrinsipKeadilan*. Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains, *2*(05), 2023, hlm. 349.

Indrawati,S.*PerlindunganHukumMerekPadaProdukUsahaKecildiKabupaten Kebumen*. Amnesti Jurnal Hukum,2019, *1*(1), hlm. 29-35.

Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan lainnya, Rajawali Pers, Jakarta: 2012.

Hetty Hassanah, 2008, Hukum Perdata, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung.hlm.76

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian,*

Mariam Darus Badrulzaman, 2006, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, hlm.33

Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.)., The Shifting Meaning of Legal Certainty (Singapore: Springer, 2016), hlm. 6.

M. Bahsan, 2008, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada. Hlm 77

Nurul Ichsan Hasan, 2014, *Pengantar Perbankan,* Referensi (Gaung Persada Press Group), Jakarta. Hlm.54

Nuryakin & Warjiyo, P. 2006. Perilaku Penawaran Kredit Bank Di Indonesia: Kasus Pasar Oligopoli Periode Januari 2001-Juli 2005. Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, (Oktober).

Paendong, K., & Taunaumang, H. (2019). *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*. Yuridis, hlm.71

Rayno Dwi Adityo. "*Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Jaminan Keperdataan.*" Jurnal Yuridis 2, no. 1 (2017): 28–42.

Sutarno, 2005, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Jakarta, hlm.144.

Sunarso,H.S.,&SH,M. *Hukumpemerintahandaerahdi Indonesia*.SinarGrafika, 2023, hlm. 63.

Sihombing,A.*HukumPerlindunganKonsumen*.CV.AzkaPustaka,2023,hlm.54.

Saliman, Abdur Rasyid. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori Dan Contoh Kasus. Ed. 8, Cet.* Jakarta: Prenada Media Grup, 2021.

Supianto. *Hukum Jaminan Fidusia : Prisip Publisitas Pada Jaminan Fidusia.* Jember: Garudhawaca, 2015.

Tan Kamello, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang didambakan*, Alumni, Bandung, hlm. 2.

Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*.

Bumi Aksara, 2021, hlm. 32.

Hamid, A.H., &SH,M.*Hukum Perlindungan KonsumenIndonesia*(Vol.1).SahMedia. 2017,hlm.26.

Widodo Dwi Putro, Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse, Edisi Ke-2 (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 180.

Rayno Dwi Adityo. "*Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Jaminan Keperdataan.*" Jurnal Yuridis 2, no. 1 (2017): 28–42.

Sanusi, Kus Rizkianto, and Imam Asmarudin. *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Fidusia.* Tegal: Diya Media Group, 2017. Hlm.83

Satrio,2007*, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm 35

Soerjono Soekamto, 1. *Intisari Hukum Perikatan Adat.* Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 10.

Zaeni Asyhadie. 2018. Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat), Depok:PT RajaGrafindo Persada. Hlm. 39