

BAB II

TINJAUAN UMUM AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DALAM JAMINAN HAK TANGGUNGAN APABILA OBJEK JAMINAN BUKAN ATAS NAMA DEBITUR

2.1 Perjanjian Kredit

2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam – meminjam sebagaimana yang diatur dalam pasal 1754 – pasal 1768 KUHPerdata. perjanjian yang didasari dengan persetujuan antara kedua belah pihak antara kreditur dan debitur , setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Perjanjian kredit tidak mempunyai suatu bentuk tertentu karena tidak ditentukan oleh undang – undang⁷. Didalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing - masing yang harus dipenuhi ⁸, Sebelum melakukan suatu perjanjian kredit perlu mengenal, menganalisis serta memahami perjanjian kredit tersebut. Banyak orang yang melakukan perjanjian kredit tersebut tidak mengerti terlebih dahulu, sehingga dikemudian hari akan banyak menimbulkan hal hal yang tidak diinginkan terjadi dalam perkreditan tersebut. Akibatnya banyak pihak pihak yang

⁷ Sudarto, Budi Santoso, op.cit., h 601.

⁸ Johannes Ibrahim, Mengupas tuntas kredit komersial dan konsumtif dalam perjanjian kredit bank(Perspektif Hukum dan Ekonomi), Mandar Maju, Bandung, 2004, h.10

merasa tidak puas atau dirugikan karna ketidakpahaman terhadap perjanjian kredit.

Pasal 1754 KUHPerdara menentukan bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang – barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1765 KUHPerdara memperbolehkan perjanjian bunga, adapun unsur pinjam meminjam adalah⁹;

1. Adanya Kesepakatan atau persetujuan antara peminjam dengan pemberi pinjaman
2. Adanya suatu jumlah barang tertentu yang habis karena pemberi pinjaman
3. Adanya pihak menerima pinjaman yang nantinya akan mengganti barang yang sama
4. Mepinjamn wajib membayar bunga bila diperjanjikan.

Perjanjian Kredit merupakan aspek penting yang menjadi dasar dari pemberian kredit, tanpa adanya penandatanganan perjanjian maka kredit antara bank dengan debitur maka kredit tidak bisa diberikan. Perjanjian kredit mengacu pada ikatan antara bank dengan debitur atau nasabah peminjam dana, isi dalam perjanjian kredit mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak yang terkait dengan pemberian kredit atau pinjaman.

⁹ Santosa Sembiring, Hukum Perbankan Edisi Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung 2012, h.191

Sesuai dengan kesepakatan dalam jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak untuk membayar hutang tersebut, dengan besarnya bunga, pengembalian atau pembagian keuntungansejumlah uang yang telah disepakati.

2.1.2 Asas – Asas Dalam Perjanjian

Perjanjian Kredit pada umumnya harus memuat asas – asas perjanjian. Menurut Pasal 1338 KUHPerduta. Dari berbagai asas hukum perjanjian akan di kemukan asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan, beberapa syarat yang di maksud antara lain :

1. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja apabila hal tersebut tidak bentetangan dengan kesusilaan, ketertiban umumdan undang – undang Pasal 1338 ayat (1) .

2. Asas konsensualisme

Perjanjian tersebut terjadi jika ada sepakat, hal ini dapat dilihat dari syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta.

3. Asas kekuatan mengikat perjanjian ¹⁰

Dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Pengertian subjektif adalah kejujuran dari pihak itu dalam melaksanakan perjanjian, pengertian objektif adalah bahwa perjanjin tersebut tidak boleh bentengan dengan norma yang berlaku di dalam masyarakat Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta.

¹⁰ | Gede Mahatma Yogiswaea Winantha, " Kewajiban Kreditur Dalam Memberikan Hak Debitur Untuk Mengajukan Penangguhan Pembayaran Hutang Sebelum Pailit" . Yustitia Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, Vol. 17 No. 1 (Mei 2023), h.77.

4. Asas *Pacta sun servanda*

Perjanjian dibuat secara sah sebagai undang undang untuk mereka yang membuatnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara

2.1.3 Isi Perjanjian Kredit

Pada praktek isi perjanjian kredit berbeda – beda antara asaru bank dengan bank lainnya, disesuaikan ketentuan – ketentuan dalam kitab Undang – Undang Kitab Hukum Perdata (KUHPerdara), dapat pula berdasarkan atas kesepakatan bersama, akan tetapi untuk aturan aturan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara. Namun dengan demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat yaitu ;

1. Jumlah Hutang
2. Besarnya bunga
3. Waktu pelunasan
4. Cara – cara pembayaran
5. *Klausula opeisbaarheid*
6. Barang jaminan.¹¹

Apabila keenam syarat tersebut terpenuhi, maka isi dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal – pasal tersebut adalah ;

1. Jumlah maksimum kredit (*Plafon*), yang diberikan oleh bank kepada debiturnya. Dalam praktek, bank dapat juga memberikan

¹¹ Ashadi L, Diab. "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat". Jurnal Al-'Adl, Vol.10 No.1 (Januari 2017), h. 8

kesempatakan kepada debiturnya untuk menarik dana melebihi *Platfond* kreditnya (*overdraft*)

2. Cara atau mendia penarikan kredit yang diberikan, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka, penarikan tersebut dicatat pada pembukuan bank dan rekening
3. Jangka waktu dan tata cara pembayaran sampai jatuh tempo, yang pertama yaitu angsuran yang kedua secara lunas, debitur berhak jika sewaktu waktu unruk mengakhiri perjanjian tersebut meskipun jika waktunya belum berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang terhutang dan bunga denda
4. Mutasi keuangan biaya debitur dan pembukuan oleh bank, dari mutasi ini dapat diketahui berapa umlah yang terhutang oleh debitur, pembukuan tersebut diberikan salinanya tiap bulan oleh bank kepada debitur yang bersangkutan
5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda, kecuali pembayaran bunga harus dibayar dimuka oleh debitur, sedangkan denda harus dibayar oleh debitur bila terjadi tunggakan angsuran
6. Klausu *opersbarheid*. Yaitu *klausu* yang memuat hal – hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau hilangnya hak bagi debitur untuk mengurus harta kekayaan, serta kelalaian debitur un tuk memenuhi ketentuan – ketentuan dalam perjanjian

kredit atau pengakuan hutang sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas

7. Jaminan yang diberikan oleh debitur beserta kuasa – kuasa yang menyertai dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut
8. Syarat – syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur adalah hak untuk pengawasan/ pembinaan kredit oleh bank
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitur.

2.1.4. Faktor Sahnya Perjanjian Kredit

Setiap perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak didalamnya, maka dalam hal ini para pihak yang membuatnya telah terikat dalam perjanjian tersebut, dalam membuat suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat agar perjanjian tersebut terpenuhi. Menurut pasal 1320 KUHPerdara, ada 4 syarat yang diperlukan antara lain adalah :

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya para pihak harus sepakat dan setuju dalam hal hal pokok dalam perjanjian yang dibuat, dan kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan dan diperoleh karna adanya paksaan atau penipuan. Saat ini bertemunya penawaran dan penerimaan itulah yang disebut saat terjadinya kesepakatan di antara para pihak sehingga melahirkan suatu perjanjian.

- 2 Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, kecakapan adalah adanya kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya¹² maksudnya adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal dan pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang - undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu
- 3 Suatu hal tertentu, artinya dalam membuat suatu perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa diterapkan
- 4 Suatu sebab yang halal, artinya suatu perjanjian harus ada sebab yang halal atau diperbolehkan oleh undang – undang, sebab yang halal adalah tidak boleh bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Undang – Undang tidak memberikan definisi apa itu sebab yang halal, akan tetapi secara *a contrario* Pasal 1337 KUHPerdata memberikan penjelasan mengenai yang terlarang yaitu
 - a. Bertentangan dengan undang – undang
 - b. Bertentangan dengan kesusilaan
 - c. Bertentangan dengan ketertiban umum.

2.2 Agunan/ Jaminan

2.2.1 Pengertian Agunan/ Jaminan

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, jaminan berasal dari jamin yang artinya menanggung. Istilah agunan dapat dijumpai dipasal 1 butir 23

¹² Acep Irpan, Aura Aulia Kuswendi, Mimma Maulida, Restu Prasetya Mukti “ Perjanjian Kredit dan Hukum Perjaminan”. (Makalah diajukan untuk memenuhi salah satu tugas mata kuliah Bussines Law oleh Politehnik LP31 Kampus Tasikmalaya, Tasikmalaya, 2021),. h. 4.

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.¹³ Jaminan adalah sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan kepada debitur untuk menjamin utang piutang. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di luar negeri. Di dalam pasal 1 angka 23 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang berbunyi “ Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan kepada nasabah atau debitur kepada bank atau kreditur dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

Keberadaan jaminan merupakan suatu pesyaratan guna memperkecil suatu resiko dalam bank dalam menyalurkan kredit, apabila siru bank melepas tanpa adanya jaminan maka kredit tersebut beresiko sangar besar jika investasi yang dibiayai mengalami suatu kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Pentingnya jaminan merupakan salah satu upaya untik mengantisipasi resiko yang mungkin akan timbul.

Disimpulkan bahwa fungsi dari jaminan merupakan memberikan kewenangan pada kreditur sehingga debitur dapat melunasi, jika apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya maka barang kredit akan dieksekusi.

¹³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 384

2.2.2 Jenis Jenis Agunan/ Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar Negeri. Dalam pasal 24 Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa “ bank tidak dapat memberikan kredit tanpa adanya jaminan “ Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- 1 Jaminan *materil* (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan dapat diberi arti adalah jaminan yang objeknya berupa barang baik barang bergerak atau barang tidak bergerak yang khusus untuk diperuntukan menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari utang tersebut tidak dapat dibayar oleh debitur. Barang yang dijaminakan itu milik debitur dan selama jaminan utang tidak dapat dialihkan atau dipindah tangankan baik debitur maupun kreditur. Apabila debitur wanprestasi atas utangnya, objek jaminan dapat dimiliki oleh kreditur.
- 2 Jaminan *Imateril* (Perorangan) yaitu jaminan perorangan merupakan suatu perjanjian penanggungan utang dimana disini pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban kepada bank/wanprestasi

Unsur jaminan perorangan :

- 1) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu
- 2) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu
- 3) Terhadap harta kekayaan debitur umumnya

Jaminan perorangan memberikan hak Verbal kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

2.2.3 Fungsi Agunan /Jaminan

Berbicara tentang fungsi jaminan dan pemberian kredit, itu merupakan hal yang sangat penting karena merupakan jaminan bagi sang pemberi kredit untuk dapat memperoleh kembali haknya sebagai kreditur. Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk pinjaman uang. Dalam suatu pinjaman uang sering dipersyaratkan adanya jaminan utang yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya. Mengenai pinjaman utang dalam hukum positif di Indonesia terdapat berbagai peraturan perundang – undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan hutang atau hukum jaminan¹⁴. Jaminan mempunyai fungsi antara lain

- 1 Fungsi jaminan untuk pemberian kredit sangat penting karena merupakan jaminan bagi pihak yang memberi kredit untuk dapat memperoleh kembali hanya sebagai kreditur, apabila terjadi wanprestasi ada jaminan yang pasti untuk mendapat kembali apa yang diberikan. Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk pinjaman, jaminan biasanya untuk persyaratan utang yang terdiri dari bentuk dan jenisnya.
- 2 Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya untuk mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat yang telah

¹⁴ M. Bahsan, Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.102.

disetujui sebelumnya agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Fungsi Jaminan agar memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitur tidak membayar hutangnya dalam kesepakatan yang ada di perjanjian kredit.

2.2.4. Pengikatana Jaminan

Pengikatan jaminan perlu diikat keberadaanya, yaitu dengan ikatan hukum agar memiliki kepastian hukum yang jelas bagi kreditur maupun debitur. Tujuannya untuk agar jaminan tersebut agar mudah proses eksekusinya.

1 Pengikatan notaril atau otentik

Akta otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang undang dan dibuat oleh notaris yaitu pejabat hukum yang berwenang untuk itu, hal tersebut merupakan bukti yang lebkap, berdasarkan kitab undang undang hukum perdata, pembuatan akte notaril lebih aman bagi bank sebab kepastian hukum lebih terjamin

2 Akte dibawah tangan

Akte ini sengaja dibuar oleh para pihak untuuk pembuaktian tanpa bantuan oleh para pejabat pembuar akta tanah, dengan kata lain akta ini akta yang dibuat untuk bukti perjanjian antara bank dengan debitur dalam perjanjian procedural pinjam meminjam dan pengakuan

hutangnya, akre ini dapat menjadi bukti yang sempurna seperti akte otentik.

2.3 Hak Tanggungan.

2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai peraturan dasar daslam bidang agraria, dala m UUPA Pasal 51 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang – Undang, dan dalam pasal 25, 33, dan 39 dikatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha bisa digunajan jaminan hutang dengan dibebani jaminan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

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

Hak Tanggungan atas tanah menurut UU No.4 Tahun 1996 mempunyai ciri - ciri antara lain :

1. Merupakan perjanjian *eccesoir*, untuk mwngadakan perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam meminjam uang

2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak bisa dibagi, kecuali diperjanjikan, hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 2 Undang – Undang Hak Tanggungan.
3. Lebih didahulukan pemenuhan piutangnya dari pada piutang yang lainnya diatur dalam pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan.
4. Mempunyai sifat *zaaksgevolg*, yaitu bahwa Hak Tanggungan ini senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda itu berada atau dikenal dalam istilah *droit de suite* yang diatur dalam pasal 7 Undang – Undang Hak Tanggungan.
5. Hak Tanggungan hanya berisi hak – hak untuk pelunasan utang yang tidak mengandung hak - hak untuk menguasai atau memiliki bendanya, namun memberikan hak untuk diperjanjikan menjual atau kekuasaan sendiri.

2.3.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok Agraria¹⁵. Sebelum berlakunya Undang – Undan No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka peraturan perundang undangan mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata yang kaitanya dengan hipotek dan *Credietverband* dalam *staatsblad 1908 – 542* yang telah diubah dengan *staatsblad 1937- 190* keduanya sudah tidak berlaku lagi,

¹⁵ Wahyu Pratama/D 101 07 381, "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang - Undang Hak No 4 Tahun 1996". Jurnal Hukum Legal Opinion, Edisi 6, Vol.3, (Tahun 2015), h. 3

karna tidak sesuai dengan kegiatan kebutuhan pengkreditan di Indonesia. Hal ini karena pada Undang – undang lama dapat dijadikan objek *hipotek* dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna bangunan, sedangkan pada Undang Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hal yang menjadi objek hak tanggungan tidak hanya ketiga hak atas tanah berikut bangunanya,

Lahirnya undang – undang hak tanggungan karena adanya perintah pada pasal 51 UUPA. Yang berbunyi “ Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam Undang - Undang. “ Tetapi dalam pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata dan *Credietverband*. Hal – hal yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, meliputi:

- 1 Ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan pasal 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 2 Objek Hak Tanggungan Pasal 3 sampai dengan pasal 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 3 Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.

- 4 Tata cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996;
- 5 Eksekusi hak Tanggungan Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 6 Pencoretan Hak Tanggungan Pasal 22 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 7 Sanksi Administrasi Pasal 23 Undang Undanag Nomor 4 Tahun 1996.
- 8 Ketentuan Peralihan Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 9 Ketentuan penutup Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 II KUH Perdata dan *Credietverband*.

2.3.3 Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 8 sampai dengan pasal 9 Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.¹⁶ Dalam kedua pasal tersebut bahwa yang dapat menjadi objek hukum dalam membebankan hak tanggungan dalam pemberian hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai

¹⁶ Dr. H. Salim HS., S.H.,M.S., Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2014), h.103 - 104

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum dalam objek hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri. Yaitu :

- 1 Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur)
- 2 Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya¹⁷.

2.3.4 Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan syaratnya sebagai berikut

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang
2. Harus memenuhi syarat pubalitas karena termasuk yang didaftarkan dalam daftar umum
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, apabila jika suatu saat debitur cidera janji jaminan utang akan dijual di muka umum.
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang – undang

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah ¹⁸:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;

¹⁷ Andrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta : Sinar Grafika, 2001), h 54

¹⁸ Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), h.146

c. Hak Guna Bangunan.

2.3.5 Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak tanggungan diatur dalam pasal 20 sampai 21 Undang – undang Nomor 4 tahun 1996. Hal ini karena debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun sudah dilakukan somasi 3 kali berturut turut oleh kreditur. Ada 3 hal yang dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan yang diatur di dalam pasal 20 Undang – undang hak tanggungan;

- 1 Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dimaksud di pasal 6 Undang – undang hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pihak lain
- 2 Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang dimaksud di pasal 14 ayat (2) keputusan yang dicantumkan di sertifikat hak tanggungan dimaksud menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, apabila debitur cidera janji siap dieksekusi. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan bukti adanya Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah dan mempunyai kekuasaan

eksekutif yang sama dengan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap¹⁹

- 3 Eksekusi di bawah tangan penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan melalui kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika memperoleh harga tertinggi.

2.4 Debitur

2.4.1 Pengertian Debitur

Debitur adalah orang atau pihak yang mempunyai utang atau pinjaman ke pihak lain, karena adanya suatu perjanjian atau undang-undang yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pelunasannya pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Dalam transaksi bisnis, debitur berkewajiban membayar sesuai jumlah beban tagihannya. Apabila terjadi penunggakan atau gagal bayar, biasanya debitur akan dikenai denda dan bahkan bisa mengalami penyitaan aset.²⁰

Terkait dengan uraian diatas, Debitur merupakan pihak atau orang, badan hukum yang memiliki kewajiban berupa hitang kepada pihak kreditur yang memiliki jangka waktu dalam pelaksanaan tersebut, kewajiban debitur harus membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan oleh para pihak.

¹⁹ M Ardiansyah Lubis, Mhd. Yadi Harahap, " Perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang hak jaminan dalam perkara debitur wanprestasi". Jurnal Interpretasi Hukum, Vol 4 No. 2 – (Agustus 2023), h.334.

²⁰ Apa itu debitur? Ini arti, Jenis & bedanya dengan kreditur" (On-Line), tersedia di: <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/23/debitur-adalah.htm> (11 Oktober 2023)

Dalam perjanjian ada hubungan antara dua belah pihak antara kreditur dan debitur yang namanya perikatan, yang menimbulkan akibat hukum dan undang – undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak bias menuntut ke pengadilan.

2.4.4 Hak dan Kewajiban Debitur

Pengertian mengenai debitur telah dijelaskan diatas yaitu seseorang yang memiliki hutang, karena debitur merupakan orang yang memiliki hutang, kewajibanya adalah membayar lunas hutangnya kepada kreditur, selain itu debitur berkewajiban memberikan jaminan kepada kreditur untuk jaminan hutangnya, dan setelah debitur membayar lunas makan debitur berhak menerima kembali barang yang dijaminkan sebagai agunan peminjaman kepada pihak kreditur. Berikut adalah kewajiban debitur kepada kreditur :

- a. Menandatanani pinjaman dengan itikad baik dan jujur.
- b. Membayar angsuran dengan tepat waktu
- c. Menandatangani kontrak.
- d. Memahami dengan baik surat perjanjian dengan bank.