



HUKUM JAMINAN

Enny Martha Sasea

Biografi



Enny Martha Sasea lahir di Bantane, 18 Maret 1977. Berkebangsaan Indonesia dengan statusnya sudah menikah. Domisili penulis di Jl. Pertanian Wosi Manokwari–Papua Barat. Surel yang bisa dihubungi melalui email: arleneeny2014@gmail.com.

Untuk Riwayat Pendidikan penulis dimulai dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mah-Eisa Manokwari – Papua Barat pada tahun 2006-2009. Kemudian pada tahun 2017-2019 melanjutkan Pasca Sarjana Program Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin di Kampus Tamalanrea Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245. Penulis berkarir sebagai dosen di STIH Manokwari dari 2018 sampai sekarang.

HUKUM JAMINAN

Enny Martha Sasea



eureka
media aksara

PENERBIT CV.EUREKA MEDIA AKSARA

HUKUM JAMINAN

Penulis : Enny Martha Sasea

Editor : Dwi Winarni, S.E., M.Sc.

Desain Sampul : Eri Setiawan

Tata Letak : Via Maria Ulfah

ISBN : 978-623-5251-41-7

Diterbitkan oleh : **EUREKA MEDIA AKSARA, FEBRUARI 2022**
ANGGOTA IKAPI JAWA TENGAH
NO. 225/JTE/2021

Redaksi:

Jalan Banjaran, Desa Banjaran RT 20 RW 10 Kecamatan Bojongsari
Kabupaten Purbalingga Telp. 0858-5343-1992

Surel : eurekamediaaksara@gmail.com

Cetakan Pertama : 2022

All right reserved

Hak Cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun dan dengan cara apapun, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan teknik perekaman lainnya tanpa seizin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan buku ini. Penulisan buku merupakan buah karya dari pemikiran penulis yang diberi judul “Hukum Jaminan”. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sangatlah sulit bagi kami untuk menyelesaikan karya ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih pada semua pihak yang telah membantu penyusunan buku ini. Sehingga buku ini bisa hadir di hadapan pembaca.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan modal, dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (Kreditor dan Debitor). Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Buku ini akan membahas secara detail mengenai hukum jaminan kredit secara mendalam, dengan harapan para pembaca memahami mengenai penyaluran dana pinjaman berupa kredit.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan guna penyempurnaan buku ini. Akhir kata penulis mengucapkan banyak terimakasih atas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga buku ini akan membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Peran Penting Bank dalam Perekonomian Masyarakat ...	1
B. Kepastian Hukum Kredit Macet.....	2
BAB 2 HUKUM PERJANJIAN.....	7
A. Perlindungan Hukum.....	7
B. Pengertian Perjanjian.....	9
BAB 3 PERJANJIAN KREDIT BANK.....	15
A. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku.....	15
B. Perjanjian Kredit Bank.....	17
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	17
2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit.....	21
3. Bentuk Perjanjian Kredit.....	21
4. Penggolongan Kredit.....	23
C. Maksud dan Tujuan Hak Jaminan.....	26
D. Pengertian Hak Tanggungan.....	28
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	28
2. Objek Hak Tanggungan.....	31
3. Unsur-unsur Hak Tanggungan.....	36
4. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	37
5. Sertifikat Hak Tanggungan.....	38
6. Hapusnya Hak Tanggungan.....	39
E. Hukun Lelang.....	41
1. Pengertian Lelang Eksekusi.....	42
2. Pengertian Lelang Non Eksekusi.....	43
BAB 4 PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN PENYELESAIAN PERMASALAHANNYA.....	45
A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor.....	45
B. Upaya Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet.....	69
1. Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Melalui Pihak Kreditor/Bank.....	69
2. Upaya Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Melalui Pengadilan.....	75

BAB 5 PENUTUP	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
TENTANG PENULIS	99



HUKUM JAMINAN



BAB

1

PENDAHULUAN

A. Peran Penting Bank dalam Perekonomian Masyarakat

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.¹ Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, diperlukan dana dalam jumlah yang besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perbankan.²

Bank adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan antara pihak yang berkelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak yang kekurangan dana (*deficit unit*).³ Melalui Bank kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Bank menerima simpanan uang dari masyarakat (dana pihak ketiga) dan kemudian menyalurkan kembali dalam bentuk kredit.⁴

Eksistensi bank memberikan peran penting dalam perekonomian masyarakat diantaranya melalui pemberian dana bagi masyarakat. Bank sebagai lembaga perbankan di Indonesia merupakan salah satu media sebagai upaya mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan. Salah satu produk yang

¹ Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998

² *Ibid*

³ Parmadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004 Jakarta, hlm 3.

⁴ *Ibid*, hlm 4.

BAB 2

HUKUM PERJANJIAN

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan perlindungan adalah tempat berlindung, perbuatan melindungi.⁶ Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan atau kesamaan unsur-unsur, yaitu:⁷

- a. Unsur tindakan melindungi;
- b. Unsur pihak-pihak yang melindungi;
- c. Unsur cara-cara melindungi.

Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Perlindungan hukum

⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, cet. 1. Jakarta: Balai Pustaka, 1991. Hal 595

⁷ Wahyu Sasongko. *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2007. hal 30

BAB 3

PERJANJIAN KREDIT BANK

A. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku

Perjanjian baku dialih bahasakan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda yaitu "*standard contract*"¹ atau "*standard voorwaarden*". Di luar negeri belum terdapat keseragaman mengenai istilah yang dipergunakan untuk perjanjian baku. Mariam Darus Badruzaman mencoba menerjemahkannya dengan istilah "perjanjian baku", baku berarti patokan, acuan, ukuran.²²

Perjanjian baku adalah perjanjian yang dibuat secara sepihak dan pihak lainnya hanya mempunyai pilihan untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa diberikan kesempatan untuk merundingkan isinya. Karena itu, perjanjian baku atau *standard contract* sering disebut juga *take it or leave it contract*.

Beberapa ahli mencoba memberikan definisi mengenai klausula eksonerasi dan perjanjian baku. Rijken mengatakan klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.²³ Klausula ini mengalihkan tanggung jawab dari satu pihak ke pihak lainnya. Klausula eksonerasi ini dapat terjadi atas kehendak satu pihak yang dituangkan dalam perjanjian secara individual atau massal. Adapun yang bersifat massal ini telah dipersiapkan terlebih

²² Badruzaman (2), Op Cit., hal. 46.

²³ Ibid, hal. 47.

BAB 4

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN PENYELESAIAN PERMASALAHANNYA

A. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor

Kreditor adalah Pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) di mana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang. Sedangkan debitor adalah adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari Kreditor yang dijanjikan Debitor untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak Debitor. Jika seorang Debitor gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik Debitor untuk memaksa pembayaran.

Perlindungan hukum dalam transaksi perbankan merupakan hal yang patut di kedepankan agar kepentingan para pihak dapat terlindungi. Wujud perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya penegakan hukum, mengingat pemberian kredit oleh kreditor kepada debitor sangat di perlukan dalam hal melakukan proteksi terhadap kemungkinan terjadinya resiko seperti misalnya kredit macet.

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang

BAB

5

PENUTUP

Melalui buku ini kita mengetahui bahwa perlindungan hukum bagi Kreditor terhadap upaya perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Debitor pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manokwari adalah Kedudukan Kreditor memiliki kedudukan *Preference* yang berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan lebih diutamakan dibandingkan dengan kreditor - kreditor lainnya dan memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitor apabila debitor beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan hak tanggungan yang bersifat kebendaan.

Upaya penyelesaian permasalahan kredit macet terhadap Debitor dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manokwari yaitu: Kreditor lebih mengedepankan upaya penyelamatan kredit melalui proses restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet yang meliputi penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit dan penambahan fasilitas kredit. Apabila usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil, maka kreditor akan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa hak tanggungan melalui perantara yang dilaksanakan oleh KPKNL, atau melakukan penjualan dibawah tangan sesuai dengan kesepakatan antara debitor dan kreditor. Upaya penyelesaian lainnya adalah apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya setiap kreditor dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Az Nasution, "Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar", cet. I, (Jakarta: Daya Widya, 1999).
- Badriyah, Harun. Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional, cetakan 7, (Jakarta: Djamban, 1997).
- Bryan A. Garner, (ed)., Black's Law Dictionary. Second Pocket Edition. (St. Paul Minn: West Publishing Co, 2001).
- Effendy Hasibuan. Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotek Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, (Jakarta: Laporan Penelitian, 1997).
- Satrio J. 2002. Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan K Tjitrosudibio, cet. 28, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996)
- Mariam Darus Badruzaman, "K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan. cet. 1, (Bandung: Alumni, 1983).
- "Aneka Hukum Bistiis", cet. I, (Bandung: Alumni, 1997)
- "Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional, Makalah yang disajikan dalam Seminar Nasional "Kesiapan Dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan" yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.pada tanggal 27 Mei 1996 di Bandung. dan dalam Seminar Nasional Sehari 'Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan" yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. pada tanggal 25 Juli 1996 di Medan.
- "Perjanjian Kredit Bank, (Bandung: PT. Citra Adityabakti, 1991).

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

Subekti, "Hukum Perjanjian", cet. 16, (Jakarta: Intermasa),1996.

Suhamoko, "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus", cetakan ke1., (Jakarta: Keneana, 2004).

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

Tisandini P. Usanti,Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*,cetakan ke 1,(Depok:Kencana 2017)

H.R.M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan pengadilan Edisi Pertama*, (Depok: Kencana 2016)

Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang - undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

TENTANG PENULIS



Enny Martha Sasea lahir di Bantane, 18 Maret 1977. Berkebangsaan Indonesia dengan statusnya sudah menikah. Domisili penulis di Jl. Pertanian Wosi Manokwari-Papua Barat. Surel yang bisa dihubungi melalui email: arleneeny2014@gmail.com.

Untuk Riwayat Pendidikan penulis dimulai dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mah-Eisa Manokwari - Papua Barat pada tahun 2006-2009. Kemudian pada tahun 2017-2019 melanjutkan Pasca Sarjana Program Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin di Kampus Tamalanrea Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245. Penulis berkarir sebagai dosen di STIH Manokwari dari 2018 sampai sekarang.