

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.¹

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²

Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah,

¹ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf> diakses pada tanggal 25 Februari 2014 pukul 21.42

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, 1987, hlm 29

pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.³

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya* ”

Pada dasarnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.⁴ Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2. Syarat-syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1986, hlm 93

⁴ Chairun Pasribu, Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, 2011, hlm 263

mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.⁵

Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata);

⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12

Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).⁶

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

3. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata), asas janji itu mengikat.
- b. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata).⁷
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata).
- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUH

⁶ *Ibid.*, hlm 16

⁷ *Ibid.*, hlm 19

Perdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUH Perdata.⁸

- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga.
- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik(Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada.
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata).
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.⁹

4.Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak memiliki hubungan hukum yang harus dipatuhi keduanya.

⁸ *Ibid.*, hlm 20

⁹ *Ibid.*, hlm 23

Hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut, artinya, tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh para pihak, dari adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul tanggungjawab para pihak dalam suatu perjanjian.

Tanggungjawab merupakan realisasi kewajiban terhadap pihak lain, untuk merealisasikan kewajiban tersebut perlu ada pelaksanaan (proses). Hasilnya adalah terpenuhinya hak pihak lain secara sempurna atau secara tidak sempurna. Dikatakan terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula. Hal ini tidak menimbulkan masalah. Dikatakan tidak terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula (pihak lain dirugikan), hal ini menimbulkan masalah, yaitu siapa yang bertanggungjawab, artinya siapa yang wajib memikul beban tersebut, pihak debitur atau kreditur, pihak penerima jasa atau pemberi jasa, dengan adanya pertanggungjawaban ini hak pihak lain diperoleh sebagaimana mestinya (haknya dipulihkan). Jika pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, ia dikatakan *wanprestasi* atau ingkar janji.¹⁰

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja *wanprestasi* itu dapat terjadi

¹⁰ Toood D. Rakoff, *Contract of Adhesion an Essay Inreconstruction*, 1983, hlm 1189

karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Wanprestasi dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.¹¹

B. Tinjauan Umum Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*Credere*” yang artinya percaya atau dalam bahasa Latin “*Creditum*” yang berarti keeneraan akan kepercayaan, maksudnya pemberi kredit percaya kepada penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya, oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu mengadakan analisis kredit, dalam pemberian kredit terdapat 2 (dua) pihak yang berkepentingan langsung, yaitu pihak yang membutuhkan dana disebut penerima kredit atau debitur, sedangkan yang memberi dana atau yang berlebihan dana disebut sebagai pemberi kredit atau kreditur.

¹¹ <http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian/> diakses pada 3 April 2014 Pukul 12:50

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya, oleh karena itu, hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun untuk beberapa perjanjian, undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah, dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pemuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.

2. Unsur-Unsur Kredit

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian perjanjian kredit adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui bersama.

Unsur-unsur kredit meliputi, diantaranya :

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
- b. Didasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam;
- c. Para pihaknya, yaitu bank dan pihak lain;
- d. Kewajiban peminjam, yaitu melunasi hutangnya;
- e. Jangka waktu; dan
- f. Adanya bunga.

3. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah). Melihat bentuk perjanjiannya dan kewajiban debitur seperti diatas, maka perjanjian kredit merupakan perjanjian khusus, karena di dalamnya terdapat ke khususan dimana pihak kreditur selaku bank dan objek perjanjian berupa uang, karena itu peraturan-peraturan yang berlaku bagi perjanjian kredit adalah KUHPerdara sebagai peraturan umumnya dan undang-undang perbankan sebagai peraturan khususnya.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dengan pihak debitur, maka wajib dituangkannya dalam perjanjian kredit secara tertulis, dalam praktek perbankan, bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian terdapat hal-hal yang harus dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu perjanjian kredit tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan kesyaratan secara hukum, sekaligus juga

harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lain yang lazim dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting sebagai pemberian, pengelolaan maupun pelaksanaan kredit itu sendiri.

C. Tinjauan Umum Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Dalam keputusan seminar hukum jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta menyimpulkan, bahwa istilah “hukum jaminan” itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam buku Salim HS mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :¹²

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi

¹² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm 5

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 lama, dan bunga yang relatif rendah.”

J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor.”¹³

Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹⁴

Dari beberapa perumusan pendapat diatas dan dihubungkan dengan kesimpulan Seminar Hukum Jaminan tahun 1978, intinya hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan jaminan (benda atau orang tertentu). Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi utang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pihak penerima utang.¹⁵

¹³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 3

¹⁴ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm 6

¹⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 1-2

2. Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :¹⁶

- a. Jaminan Materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan
- b. Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam bukunya Salim HS, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan imateriil (perorangan). Jaminan materiil adalah :¹⁷

“Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya.”

¹⁶ Salim HS, *Loc. Cit.*, hlm 23

¹⁷ *Ibid.*, hlm 6

Perbedaan antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan adalah :¹⁸

- a. Dalam jaminan perorangan, terdapat pihak ketiga yang menyanggupi untuk memenuhi perikatan debitur bila debitur tersebut melakukan wanprestasi.

Macam-macam jaminan perorangan antara lain :

- 1) Penanggung (*Borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih
- 2) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung-renteng
- 3) Perjanjian garansi

- b. Dalam jaminan kebendaan, harta kekayaan debitur sajalah yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitur cidera janji.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam yaitu :

- 1) Gadai (Pand), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara
- 2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara
- 3) Credietverband, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190
- 4) Hak Tanggungan, sebagaimana telah diatur dalam UU No. 4 tahun 1996
- 5) Jaminan Fidusia, sebagaimana telah diatur dalam UU No. 42 tahun 1999

¹⁸ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm 27

Dari kedelapan jenis jaminan diatas, yang masih berlaku adalah :

- 1) Gadai
- 2) Hak tanggungan
- 3) Jaminan fidusia
- 4) Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara
- 5) *Borg*
- 6) Tanggung-menanggung
- 7) Perjanjian garansi

3. Syarat- Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :¹⁹

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.

¹⁹ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*. Diolah kembali oleh Johannes Gunawan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 73

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi, karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur diantaranya adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur yaitu menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Manfaat bagi debitur adalah dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank, mendapat kepastian hukum, dan mendapat kepastian dalam pengembangan usahanya.

4. Sifat Perjanjian Jaminan

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

5. Bentuk dan Substansi Perjanjian Jaminan

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang lebih tinggi ekonominya memberikan pinjaman uang kepada masyarakat yang membutuhkan. Perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia

perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian pembebanan ini dapat dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan dan atau/ akta otentik. Biasanya perjanjian pembebanan jaminan menggunakan akta dibawah tangan pada lembaga pegadaian.

Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta otentik dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Biasanya perjanjian pembebanan dengan menggunakan akta otentik diantaranya pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan, jaminan fidusia, dan jaminan hipotek atas kapal laut atau pesawat udara.

D. Tinjauan Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Peranan Notaris

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini negara, dimana negara telah memberikan kepercayaan kepada notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara, khususnya dalam bidang hukum perdata. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan yang dimaksud dengan notaris adalah “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.”

Undang-undang memberikan kewenangan kepada notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta notaris dibidang hukum perdata. Jabatan notaris mempunyai dua ciri dan sifat yang *esentiil*, yaitu ketidakmungkinan

(*impartiality*) dan kemandirian atau ketidaktergantungan (*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Menjadi suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada perilaku notaris di dalam menjalankan jabatannya.²⁰

2.Kewenangan Notaris

Keberadaan notaris di tengah masyarakat sangat dibutuhkan. Notaris membantu masyarakat untuk melindungi dan menjamin hak dan kewajiban dari para pihak yang melakukan perjanjian yang tertuang dalam akta otentik. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan Notaris berwenang untuk membuat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris berwenang pula:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi);
- b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*waarmerking*);

²⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm 219

- c) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) Membuat akta risalah lelang.

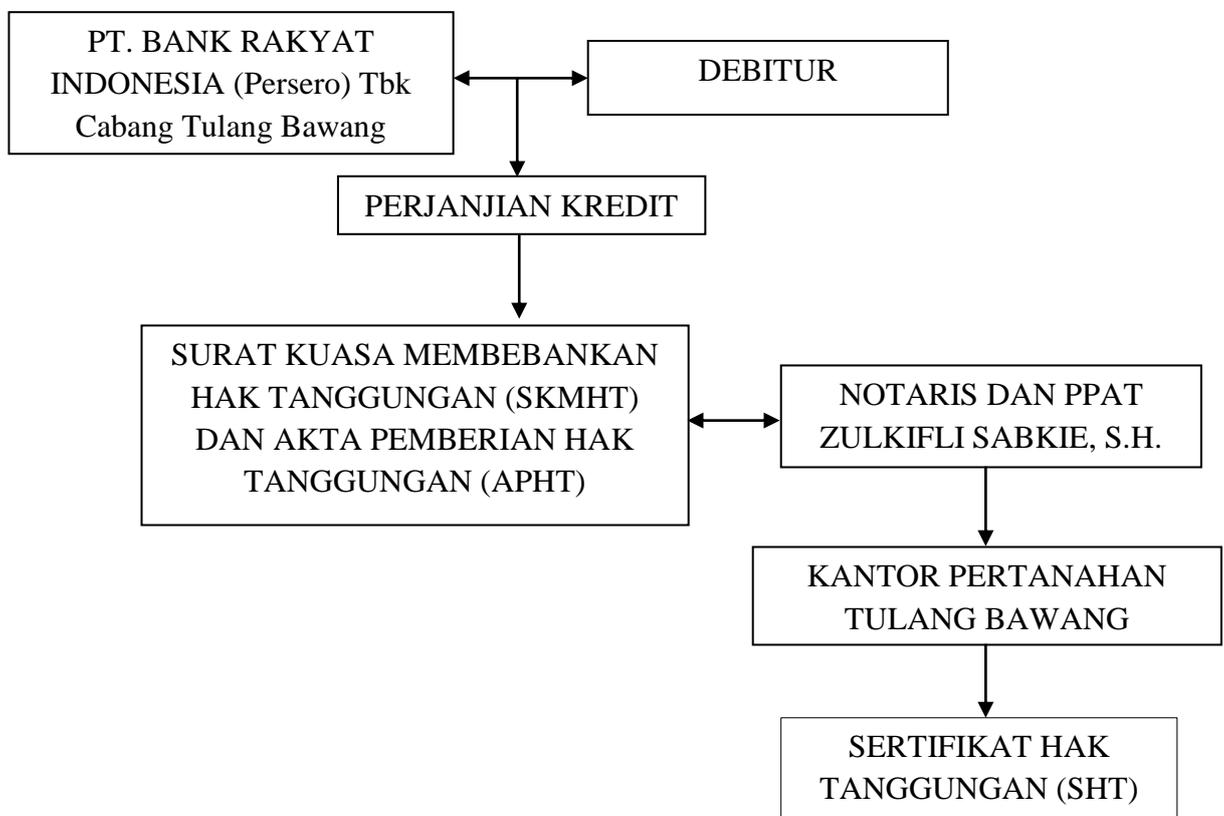
3.Peranan dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ada yang bersifat PPAT sementara dan bersifat khusus. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

D. Kerangka Pikir

Guna memperjelas dari pembahasan ini, maka penulis membuat kerangka pikir sebagai berikut:



Keterangan:

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan dari permasalahan mengenai perjanjian hutang piutang, maka diuraikan secara singkat sebagai berikut :

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Tulang Bawang dan debitur mengadakan perjanjian kredit dengan jaminan berupa jaminan materiil/ kebendaan (benda yang tidak bergerak). Perjanjian kredit melahirkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Zulkifli Sabkie, S.H. Notaris dan PPAT Zulkifli Sabkie, S.H. mendaftarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan Tulang Bawang. Akibat dari di daftarkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Kantor Pertanahan Tulang Bawang mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dijadikan jaminan atas hutang debitur sampai hutangnya lunas.