

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat yang diperlukan untuk menunjang kualitas hidup mereka, sedangkan hal tersebut berbanding terbalik dengan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup yang mereka inginkan tersebut. Maka dengan adanya fenomena tersebut menyebabkan masyarakat Indonesia memerlukan bantuan modal untuk melakukan kegiatan usaha yang diperoleh dengan cara pinjaman atau kredit melalui bank dengan harapan keberhasilan masyarakat menjalankan kegiatan usaha dapat memperbaiki kualitas hidup mereka dari segi ekonomi.

Kedudukan dana perkreditan di masyarakat sangatlah penting dalam mendukung proses pembangunan ekonomi Negara Indonesia, maka sudah seharusnya pihak pemberi kredit (kreditur) dan pihak penerima kredit (debitur), ataupun pihak lain yang disebutkan namanya didalam suatu perjanjian kredit mendapatkan perlindungan hukum melalui lembaga hak jaminan yang dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Lembaga perbankan adalah lembaga yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tepatnya di Pasal 1 angka 2 yang menjelaskan bahwa bank merupakan badan usaha untuk dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan

menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.¹ Dengan demikian jika terwujudnya suatu perjanjian kredit antara perbankan dan nasabah maka akan muncul suatu hubungan atau ikatan hukum yakni pihak bank yang berkedudukan sebagai kreditur dan nasabah yang berkedudukan sebagai debitur.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi regulasi awal dalam penyempurnaan hukum tanah di Indonesia. Dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah maka dibuatlah lembaga hak jaminan atas tanah yang bernama hak tanggungan. Adapun objek yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang yang dibebankan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.²

Seiring dengan berjalannya waktu dan banyaknya perkembangan di masyarakat mengenai jaminan atas tanah, Pemerintah Negara Republik Indonesia pada tahun 1996 menerbitkan Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hal tersebut diharapkan dapat memberikan suatu kepastian hukum mengenai pengikatan jaminan dengan objek jaminan tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya yang menjadi kesatuan dengan tanah tersebut.

¹ Pasal 1 angka (2) *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 5.

Perkembangan teknologi dan informasi yang sangat pesat di era sekarang ini telah mendorong perubahan kebutuhan dan gaya hidup masyarakat yang semakin bergantung pada teknologi dan digitalisasi. Sebagai bentuk dinamika hukum yang terus berkembang seiring dengan perkembangan zaman, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai wujud dari penerapan e-Government telah memberlakukan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang memudahkan kreditur dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan berbasis elektronik melalui *website* resmi secara *online*.

BPR UMKM Jawa Timur merupakan Bank milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan Pemerintah Kabupaten/Kota Se-Jawa Timur. PT BPR UMKM Jawa Timur didirikan berdasarkan Perda Propinsi Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2000 dan di sahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor C.15080.HT.01.01TH.2001 tanggal 5 Desember 2001 dan mulai beroperasi pada 2002 yang sudah mendapat surat izin operasional dari Bank Indonesia dengan Nomor 3/13/KEP.DGS/2001 tanggal 05 Oktober 2001.

BPR UMKM Jawa Timur juga merupakan Bank BPR terbesar yang ada di Jawa Timur dan menjadi urutan ke 3 BPR terbesar di Indonesia. Hingga saat ini pada tahun 2024, BPR UMKM Jawa Timur memiliki jumlah nasabah kurang lebih sebanyak 50.000 orang. Selain itu berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada awal bulan Desember tahun 2022 BPR UMKM Jawa Timur asal Surabaya memiliki total aset sebesar Rp 3,01

triliun dan telah melakukan realisasi pembiayaan sebesar Rp 2,36 triliun serta himpunan DPK senilai Rp 2,34 triliun.

Berdasarkan data di atas menyatakan betapa pentingnya peran BPR UMKM Jawa Timur sebagai garda terdepan dalam membantu memenuhi kebutuhan permodalan pelaku UMKM untuk mengembangkan usahanya, sejalan dengan hal tersebut juga meningkatkan resiko kendala dan tantangan bagi BPR UMKM Jawa Timur dalam memberikan pelayanan kredit kepada pelaku UMKM. Kendala yang umumnya terjadi dalam pemberian serta pelaksanaan kredit di BPR UMKM Jawa Timur yakni kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik akibat debitur gagal bayar kredit.

Untuk mendukung paragraf diatas penulis akan melampirkan tabel mengenai kredit macet dengan objek hak tanggungan yang terjadi selama kurun waktu 2020-2023 yakni sebagai berikut:

TAHUN	HT			LUNAS		
	PLAFOND	BAKI DEBET	NSBH	PLAFOND	BAKI DEBET	NSBH
2020	19.239.110.978,38	13.301.922.319,05	50	8.989.735.978,38	5.866.054.310,91	18
2021	16.791.110.978,38	11.450.195.174,83	44	500.000.000,00	286.395.023,06	1
2022	17.086.371.978,38	10.602.519.939,92	43	2.093.000.000,00	1.838.710.502,44	4
2023	14.361.332.374,06	8.913.115.350,75	38	269.960.395,68	260.879.725,58	2

Tabel 1 Data Kredit Macet di BPR UMKM Jatim

Nasabah sebagai debitur tidak diwajibkan untuk melakukan pembayaran secara sekali lunas, tetapi debitur juga dapat untuk melakukan pembayaran dengan cara mencicil atau secara angsuran dengan dibebankan suku bunga. Dalam kasus ini pihak debitur menggunakan fasilitas kredit untuk menambah modal usaha dibidang kuliner, namun akibat pandemi

covid-19 usaha yang dijalankan oleh debitur mengakibatkan pihak debitur mengalami gagal bayar kredit sehingga pihak debitur tidak memiliki cukup dana untuk membayar kredit yang telah disepakati oleh pihak kreditur.

Kredit macet yang terjadi akibat debitur gagal membayar angsuran dapat disebut sebagai wanprestasi. Akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh debitur adalah timbulnya hak kreditur untuk menuntut ganti rugi kepada debitur dan dalam kasus ini pihak kreditur menempuh jalur non litigasi yakni dengan cara melalang objek jaminan hak tanggungan elektronik berupa sertifikat hak milik di lembaga lelang. Wanprestasi terjadi dalam pemberian kredit oleh bank, karena debitur tidak membayar angsuran bulanan sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Dalam hal terjadinya kredit macet, bank mempunyai kebijakan tersendiri untuk menilai apakah debitur bersalah atau tidak.³

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, penulis berminat untuk melakukan penelitian skripsi mengenai “Implementasi Asas Kepastian Hukum Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Akibat Debitur Gagal Bayar Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)”. Penulis melaksanakan penelitian ini dengan melakukan studi kasus di Kantor Badan Perkreditan Rakyat Usaha Mikro Kecil Menengah Jawa Timur (BPR UMKM Jatim) yang terletak di Kota Surabaya.

Adapun terkait Novelty atau pembaharuan mengenai topik skripsi Penulis, Penulis menemukan adanya 3 pembahasan topik skripsi maupun

³ Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti 2001), hlm 87.

jurnal yang memiliki adanya persamaan namun juga memiliki perbedaan,
berikut Penulis lampirkan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

No.	Nama Penulis, Judul Tahun	Fokus Penelitian	Perbedaan
1.	Novi Tantia, Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR BKK Margadana Kota Tegal (2010).	Penelitian ini berfokus pada faktor-faktor apa yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PD. BPR BKK Margadana Kota Tegal dan Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PD BPR BKK Margadana Kota Tegal.	Penelitian Penulis lebih berfokus kepada bagaimana implementasi kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik di BPR UMKM Jawa Timur dan faktor apa saja yang mempengaruhi penyelesaian kredit macet tersebut.
2.	Uci Yoshinta, Kepastian Hukum Hak Tanggungan Elektronik Dikaji Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang ITE dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (2021).	Penelitian ini berfokus terhadap legalitas bagi notaris dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik serta kedudukan hukum hak tanggungan elektronik dengan hak tanggungan konvensional. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni yuridis normatif	Meskipun penelitian ini sama-sama membahas mengenai hak tanggungan elektronik, namun penelitian yang dibuat oleh Penulis lebih spesifik membahas mengenai studi kasus kredit macet yang terjadi di BPR UMKM Jatim. Selain itu metode penelitian yang digunakan Penulis yakni yuridis empiris,
3.	Haqiqotul Afwa, Rani Apriani, Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Sebagai Debitur Dalam Permasalahan Kredit Macet Serta Upaya Penyelesaiannya (2022).	Dalam penelitian ini lebih berfokus kepada perlindungan hukum bagi nasabah yang mengalami permasalahan kredit macet serta upaya penyelesaiannya. Selain itu metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif.	Sedangkan penelitian yang dibuat oleh Penulis ini lebih berfokus kepada implementasi kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan HT-el serta metode penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah yuridis empiris di BPR UMKM Jatim.

Tabel 2 Perbedaan Penelitian Terdahulu (Novelty)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah Penulis jelaskan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi asas kepastian hukum terhadap penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) di BPR UMKM Jawa Timur?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi proses penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) di BPR UMKM Jawa Timur?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan adanya permasalahan di atas, maka Penulis menyampaikan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi asas kepastian hukum terhadap penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) di BPR UMKM Jawa Timur.
2. Untuk mengetahui apa saja faktor yang dapat mempengaruhi proses penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) di BPR UMKM Jawa Timur.

1.4. Manfaat Penelitian

Setiap hasil dari suatu penelitian yang telah dibuat haruslah memiliki manfaat bagi pembacanya, Penulis berharap hasil penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan juga praktis yakni sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memperdalam wawasan atau ilmu dibidang hukum keperdataan khususnya hukum jaminan di bidang perbankan serta dikaitkan dengan implementasi dari asas kepastian hukum terhadap penyelesaian permasalahan kredit macet di perbankan akibat debitur yang melakukan gagal bayar atau wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el).

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini secara praktis digunakan untuk mengetahui tahapan-tahapan yang dilaksanakan dalam penyelesaian permasalahan kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit atau wanprestasi di bank dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) telah memenuhi asas kepastian hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi proses penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el).

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum adalah cara sistematis yang dilakukan dalam sebuah riset ilmiah hukum. Hal ini menjadi sangat penting guna mengetahui serta menentukan jenis penelitian sebagai salah satu komponen pada metode penelitian akan sangat berpengaruh terhadap proses dan hasil dari suatu penelitian hukum.⁴

Metode penelitian yang Penulis gunakan dalam penelitian ini yakni dengan metode yuridis empiris, maksud dari yuridis empiris yakni dalam melakukan metode penelitian hukum ini untuk melihat hukum dalam artian nyata atau dengan kata lain melihat bagaimana suatu hukum berlaku di masyarakat. Menurut Soetendayo W, penelitian yuridis empiris adalah sebuah penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk dapat mendapatkan teori-teori mengenai bagaimana proses terjadinya dan bagaimana proses berlakunya hukum di dalam masyarakat.⁵

1.5.2. Sumber Data

Pengumpulan data dilakukan melalui instrument pengumpulan data, observasi, maupun melalui dokumentasi. Data yang dikumpulkan berupa data primer dan sekunder. Data primer yang digunakan diperoleh dari sumber langsung berupa interview atau observasi. Data sekunder

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 57.

⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 112.

diperoleh dari sumber tidak langsung berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data hukum primer, sekunder dan tersier yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, melalui sesi wawancara, observasi maupun dokumen resmi yang kemudian diolah dan dianalisis oleh Penulis. Selain itu terdapat perundang-undangan yang digunakan dalam penulisan ini terdiri atas:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- e. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020

tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini berupa buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan penelitian, serta wawancara.

3. Bahan Hukum Tersier

Adapun bahan non hukum yang berfungsi sebagai penunjang dan digunakan dalam penelitian hukum seperti website online, kamus hukum, dan ensiklopedi hukum.

1.5.3. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

Agar dapat mendapatkan suatu bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara:

a. Studi Pustaka atau Dokumen

Studi dokumen dalam penelitian hukum mencakup studi bahan-bahan hukum yang terbagi menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data kepustakaan bersumber dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, publikasi, hasil penelitian, dan dokumen resmi. Studi pustaka dalam riset hukum, adalah metode pengumpulan data yang menjelaskan mengenai doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum.

b. Wawancara

Wawancara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sebuah tanya jawab dengan seseorang yang diperlukan dengan tujuan dimintai keterangan ataupun pendapat mengenai suatu hal. Metode pengumpulan data ini dilaksanakan dengan cara memberikan pertanyaan secara langsung kepada narasumber. Wawancara dalam penelitian ini akan diajukan kepada Kepala atau Staff yang ada di Bank Perkreditan Rakyat UMKM Jawa Timur.

1.5.4. Waktu dan Jadwal Penelitian

No	Jadwal Penelitian	2024																			
		Maret				April				Mei				Juni				Juli			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Penetapan Judul	■																			
2	Observasi Penelitian		■																		
3	Pengumpulan Data			■	■																
4	Penyusunan Proposal BAB I,II,III				■	■															
5	Bimbingan Proposal					■	■	■													
6	Revisi Proposal								■	■	■										
7	Pengumpulan Laporan Proposal											■	■								
8	Pengumpulan Data Lanjutan												■	■							
9	Pengolahan Data													■	■						
10	Analisis Data dan Penyusunan Skripsi BAB I,II,III,IV														■	■	■				
11	Bimbingan Skripsi															■	■				
12	Pendaftaran Ujian Lisan Sidang Skripsi																■				
13	Ujian Lisan Sidang Skripsi																	■			
14	Revisi Skripsi																	■	■		
15	Pengumpulan Laporan Skripsi																			■	

Tabel 3 Waktu dan Jadwal Penelitian

1.5.5. Sistematika Penulisan

Untuk menciptakan skripsi ini, terdapat suatu kerangka penulisan yang dibagi dalam beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT MACET AKIBAT DEBITUR GAGAL BAYAR DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK (HT-EL)”** dalam penulisannya terbagi dalam IV (empat) bab, yang telah diuraikan sebagaimana mestinya terkait dengan pokok permasalahan yang nantinya dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Bab *Pertama* yakni bab pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang masalah serta rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Pendahuluan ini adalah dasar pijakan untuk dapat melanjutkan ke bab selanjutnya, tujuan ditulisnya pendahuluan ini adalah untuk memudahkan pembaca supaya mengerti secara keseluruhan terkait permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Bab *Kedua* membahas tentang rumusan masalah pertama yakni tentang implementasi asas kepastian hukum terhadap penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) yang dibagi menjadi dua sub bab, untuk sub bab pertama akan menjelaskan mengenai bagaimana proses penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el), dan untuk sub bab yang kedua akan

menjelaskan mengenai analisis implementasi asas kepastian hukum terhadap proses penyelesaian kredit macet tersebut.

Bab *Ketiga* membahas tentang rumusan masalah kedua yakni tentang faktor-faktor yang mempengaruhi proses penyelesaian kredit macet akibat debitur gagal bayar kredit dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) yang dibagi menjadi dua sub bab, untuk sub bab pertama akan membahas mengenai faktor yang menghambat proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el), dan untuk sub bab kedua akan membahas mengenai upaya penyelesaian hambatan dalam proses kredit macet dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el).

Bab *Keempat* merupakan bagian penutup dari skripsi ini, pada bab ini berisikan kesimpulan dari keseluruhan pembahasan dalam skripsi yang ada pada Bab 2 dan Bab 3 serta pada bagian penutup juga terdapat saran untuk penyelesaian permasalahan dalam skripsi.

1.6. Tinjauan Pustaka

1.6.1. Tinjauan Umum Tentang Asas Kepastian Hukum

1.6.1.1. Definisi Konsep Kepastian Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), definisi dari hukum yang jelas itu sendiri yakni perihal keadaan yang pasti dan sudah tetap mengenai ketentuan, serta ketetapannya. Sedangkan pengertian hukum ialah perangkat hukum pada suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warganya, jadi dapat dikatakan kepastian hukum merupakan ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum pada suatu negara yang dapat memberikan suatu jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negaranya.⁶

Kepastian hukum sudah menjadi umum bilamana suatu kepastian sudah menjadi bagian dari terbentuknya hukum, hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna dari kehadiran hukum yang sesungguhnya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman bagi keberadaan setiap orang dalam mengontrol perilaku sehari-hari. Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai bentuk peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan secara pasti, yang artinya bahwa kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak menimbulkan keraguan apabila

⁶ Bagir Manan dan Kuntan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017), hlm. 23.

terjadi multitafsir terhadap aturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.⁷

Definisi mengenai kepastian hukum juga dijelaskan oleh Alpeldoorn, menurutnya kepastian hukum memiliki dua sisi, pertama perihal dapat dibentuknya hukum pada hal-hal yang konkret. Dengan kata lain pihak-pihak yang ingin mendapat keadilan memahami hukum untuk hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum dapat diartikan keamanan hukum. Dengan kata lain perlindungan untuk tiap pihak terhadap kesewenangan penguasa. Kepastian hukum haruslah senantiasa dijunjung tinggi bagaimanapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung tinggi hal tersebut karena dalam hakikatnya hukum positif merupakan satu-satunya hukum.⁸

Selain itu konsep kepastian hukum menurut Utrecht menjelaskan bahwa, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu

⁷ Mochtar Kusumaatmadja, Arief B. Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum; Suatu Pengenalan Pertama Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 49.

⁸ L.J Van Peldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: PT. Revika, 2006), hlm 82.

individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu tersebut.⁹

1.6.1.2. Teori-Teori Terkait Kepastian Hukum

1. Teori Hukum Positif dan Kepastian Hukum

Keterkaitan antara teori hukum positif dan kepastian hukum telah dikemukakan oleh tokoh hukum dunia yakni Gustav Radburch mengatakan bahwa dalam teori kepastian hukum terdapat 4 (empat) hal dasar yang memiliki kaitan erat antara hukum positif dengan kepastian hukum itu sendiri, yakni:¹⁰

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

Teori mengenai perundang-undangan dan kepastian hukum dijelaskan oleh Nurhasan Ismail yang berpendapat bahwa pembentukan kepastian hukum pada peraturan perundang-undangan perlu memenuhi syarat yang berkaitan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Syarat internal tersebut yakni seperti berikut:¹¹

⁹ Sudarto, Budi Santoso, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia*, Notarius, Vol. 12 No. 2, 2019.

¹⁰ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Sistem Sejarah*, (Yogyakarta: Kanisius, 1982), hlm 163.

¹¹ Nurhasanah Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan: Pendekatan Ekonomi Politik*, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2008), hlm. 39.

- 1) Kejelasan konsep yang digunakan, norma hukum berisi penjelasan tentang perilaku tertentu lalu kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula.
- 2) Kejelasan hierarki kewenangan berasal dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hierarki dapat memberi arah kepada pembentuk hukum karena mempunyai wewenang dalam membuat peraturan perundang-undangan.
- 3) Dengan konsistensi norma hukum dalam undang-undang, maka ketentuan-ketentuan dari adanya peraturan perundang-undangan mengenai suatu subjek tertentu tidak saling bertentangan.

Maka dari itu kepastian hukum mengizinkan adanya upaya pengaturan hukum didalam perundang-undangan yang dibentuk oleh pihak yang memiliki wewenang dan kuasa, sehingga aturan tersebut mempunyai aspek yuridis dan dapat menjamin kepastian bahwasanya hukum berguna sebagai sebuah peraturan yang harus ditaati.

2. Teori Keadilan dan Hubungannya Dengan Kepastian Hukum

Teori keadilan menurut Aristoteles menjelaskan pemikirannya tentang keadilan, Bagi Aristoteles keutamaan yaitu ketaatan terhadap hukum baik hukum tertulis maupun tidak tertulis adalah tercapainya suatu keadilan. Teori keadilan menurut Aristoteles juga dikemukakan oleh Theo Huijber yang menjelaskan mengenai keadilan di bidang penafsiran hukum. dikarenakan undang-undang adalah bersifat umum dan tidak meliputi seluruh permasalahan konkret, maka hakim wajib menafsirkannya seolah-olah ia juga terlibat di peristiwa konkret tersebut. Menurut

Aristoteles hakim tersebut wajib mempunyai suatu rasa mengenai apa yang pantas.¹²

1.6.1.3. Aspek Hukum yang Terkait dengan Kepastian Hukum

1. Legislasi dan Kepastian Hukum

Aspek kepastian hukum dalam penyusunan dan implementasi produk hukum merupakan hal yang sangat penting dan mempengaruhi berbagai aspek kehidupan masyarakat. Kepastian hukum adalah prinsip fundamental dalam pembuatan dan pelaksanaan hukum yang melibatkan penyusunan aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat.

Proses penyusunan produk hukum harus melibatkan berbagai tahapan yang memastikan kepastian hukum. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

- 1) Pengidentifikasian kebutuhan akan peraturan hukum baru.
- 2) Pengkajian dan pengumpulan data terkait dengan isu yang ingin diatur.
- 3) Pengolahan data untuk penyusunan draft peraturan hukum.
- 4) Pembahasan dan konsultasi dengan berbagai pihak terkait.
- 5) Pengujian dan penyempurnaan draf peraturan hukum.

¹² Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2015), hlm. 241.

Adanya kepastian hukum dalam proses legislasi menurut Jan Michael Otto adalah untuk menjamin adanya tata kelola pemerintahan yang baik. Hal ini dikarenakan adanya korelasi antara tata kelola pemerintahan yang baik dengan tercapainya tujuan pembangunan.¹³

2. Yurisprudensi dan Kontribusinya terhadap Kepastian Hukum

Penggunaan asas kepastian hukum dalam yurisprudensi menjadi salah satu alat uji bagi hakim dalam memutus suatu perkara di persidangan. Maka putusan hakim bukan sekedar pernyataan bagi hakim tanpa makna, tetapi putusan hakim adalah jaminan kepastian hukum terhadap ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang disebabkan oleh peristiwa hukum tertentu. Putusan hakim juga bukan hanya sekedar serangkaian tulisan sebagai hasil proses persidangan yang diucapkan oleh hakim dalam persidangan di Pengadilan.¹⁴

Putusan Hakim merupakan hasil dari proses hukum di pengadilan, yang merupakan kesimpulan dari pembuktian dengan pertimbangan hukum dan alasan yang kuat, dalam rangka mengakhiri suatu perkara untuk menjamin kepastian hukum yang adil. Putusan Hakim harus dan wajib menjamin kepastian hukum

¹³ Ansarullah, dkk, *Kepastian Hukum Program Legislasi Kabupaten/Kota terhadap Pembangunan Hukum di Daerah*, Jurnal Suara Hukum, Vol 4, September 2022, hlm 429.

¹⁴ Ali Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), hlm. 251

yang adil karena putusan Hakim merupakan hukum yang sebenarnya, konkret dan langsung mengikat.

Kepastian hukum yang adil menjadi kunci akhir dari hakikat Putusan Hakim itu sendiri. Kepastian hukum yang adil harus dan wajib menjadi ruh dari Putusan Hakim. Putusan Hakim adalah hakikat hukum yang sebenarnya (*ontologi*), sebagai metode untuk menegakkan hukum dan keadilan (*epistemologi*), guna menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman yang merdeka dalam negara hukum Indonesia.¹⁵

1.6.1.4. Indikator Kepastian Hukum

Indikator dari asas kepastian hukum dapat dilihat dari keberlakuan hukum yang adil dan merata guna mencapai suatu kultur hukum yang berkeadilan dalam masyarakat. Kultur hukum yang berkeadilan merupakan konsep ideal yang berhubungan dengan bagaimana sistem hukum dan kelembagaan negara harus berfungsi secara adil dan merata bagi seluruh warga negara. Masyarakat perlu meningkatkan kesadaran hukum dan memperjuangkan hak-hak mereka dengan cara yang legal dan proporsional.

Adapun prinsip hukum yakni *Equality Before The Law* yang memiliki makna bahwa semua orang sama dihadapan hukum. Hal tersebut merupakan salah satu konsep untuk melawan diskriminasi.

¹⁵ Cekli Setya Pratiwi, dkk, *Penjelasan Hukum Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan, 2016), hlm. 83.

Hukum haruslah dijalankan tanpa pandang bulu terhadap latar belakang sosialm ekonomi, atau politik seseorang.¹⁶

1.6.2. Tinjauan Umum Tentang Keadilan

1.6.2.1. Pengertian Keadilan Dalam Hukum

1. Definisi Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia adil berarti tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Pada dasarnya adil mengandung arti bahwasanya sebuah keputusan dan tindakan didasari atas norma-norma objektif. Keadilan dapat dikatakan suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menganggap bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus sesuai dengan ketertiban umum dimana suatu nilai keadilan diakui. Nilai mengenai keadilan akan berbeda di satu tempat ke tempat lain, setiap nilai didefinisikan dan seutuhnya yang menentukan adalah masyarakat berdasarkan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹⁷

¹⁶ Haris Azhar, *Equality Before the Law dalam Sistem Peradilan di Indoensia*, (Kuliah Umum Hukum di Sekolah Tinggi Hukum Gunung Jati, Tangerang 21 Juli 2018). Di akses melalui <https://lokataru.id/equality-before-the-law-dalam-sistem-peradilan-di-indonesia/> pada tanggal 27 Juni 2024 Pukul 21:47 WIB.

¹⁷ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 85.

2. Perbedaan antara Keadilan Substantif dan Keadilan Formal

Keadilan substantif adalah keadilan yang diberikan sesuai dengan aturan-aturan hukum substantif, dengan tanpa melihat kesalahan-kesalah prosedural yang tidak berpengaruh pada hak-hak substansif Penggugat. Keadilan substansif ini menolak pandangan legalisme yang menganggap undang-undang itu kramat, yakni sebagai peraturan yang dikukuhkan sendiri, atau sebagai suatu sistem logis yang berlaku bagi semua perkara, karena bersifat rasional.¹⁸

Sedangkan keadilan formal sesuai dengan teori positivisme yang mendekati gejala hidup secara alamiah belaka yakni sebagai fakta, dan tidak mau tau tentang nilainya, akibatnya tuntutan tentang keadilan disingkirkan dari pengertian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa keadilan formal adalah keadilan yang mengacu pada ketentuan-ketentuan formal seperti undang-undang.¹⁹

3. Keadilan Distributif, Prosedural dan Restoratif

Keadilan distributif dalam ruang lingkup psikologi diartikan segala bentuk distribusi di antara anggota kelompok dan pertukaran antar pasangan. Keadilan distributif juga terkait pemberian, pembagian, penyaluran dan pertukaran. Secara konseptuan keadilan

¹⁸ Theo Huijbers, *Op.Cit.*, hlm 122

¹⁹ Theo Huijbers, *Ibid.*, hlm 69

distributif berkaitan dengan distribusi keadaan dan barang yang akan berpengaruh pada kesejahteraan individu.²⁰

Keadilan prosedural adalah mekanisme untuk menentukan suatu ketetapan. Keadilan prosedural diartikan sebagai mekanisme penentuan keadilan berdasarkan proses atau bentuk-bentuk prosedur. Prosedur yang adil terwujud bila didalamnya ada partisipasi berbagai pihak, transparansi dan akurasi informasi, akuntabilitas dan tidak bias, kompetensi dan konsistensi, serta etis.¹

Tony Marshall sebagaimana dikutip Hidayat menyebutkan bahwa keadilan restorative adalah proses yang melibatkan semua pihak pada kejahatan, khususnya untuk memecahkan secara bersama-sama bagaimana mengatasi akibat dari suatu kejahatan dan implikasinya di masa mendatang.²¹

1.6.2.2. Teori- Teori Keadilan

1. Teori Keadilan Jhon Rawls dan Prinsip-prinsipnya

Menurut John Rawls, makna keadilan merupakan *fairness* (*justice as fairness*). Awal dari pendapat Jhon Rawls pada teori kontrak sosial Locke dan Rousseau lalu ajaran deontologi oleh Immanuel Kant. Berikut adalah penjelasan terkait pendapatnya mengenai keadilan yakni seperti berikut:²²

²⁰ Faturochman, *Keadilan Perspektif Psikologi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2002), hlm. 9

²¹ Tony Marshall, *Restorative Justice: An Overview*, (London: Home Office Research Development and Statistic Directorate, 1999), hlm. 37.

²² Hyronimus Rhiti, *Op.Cit.*, hlm. 241.

- 1) Keadilan merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini bersumber dari pernyataan Rawls bahwasanya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu posisi dirinya yang asli, tidak tahu bahwa mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*), dan tidak tahu rencana dan tujuan hidupnya. Dapat disimpulkan, individu dalam masyarakat adalah entitas yang tidak jelas. Oleh karena itu orang memilih prinsip keadilan.
- 2) Keadilan sebagai *fairness* menciptakan keadilan prosedural murni. Pada keadilan prosedural murni tidak memiliki standar guna menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan bukan dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem atau proses itu sendiri.
- 3) Dua prinsip keadilan. Pertama, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar- besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini termasuk:
 - a) Kebebasan ikut serta dalam berpolitik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
 - b) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers);
 - c) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
 - d) Kebebasan menjadi diri sendiri (*person*);
 - e) Hak untuk mempertahankan milik pribadi.
 Kedua, pada prinsip yang kedua ini terbagi menjadi dua bagian, yakni prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Maksud prinsip pertama yakni perbedaan sosial dan ekonomi wajib diatur agar dapat memberikan manfaat besar bagi mereka yang kurang beruntung. Perbedaan sosial ekonomi pada prinsip perbedaan mengacu dalam ketidaksamaan pada prospek seorang agar mendapatkan unsur pokok otoritas, pendapatan, dan kesejahteraan. Sedangkan yang kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) mengacu kepada mereka yang paling tidak mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas.

2. Teori Keadilan Komutatif Aristoteles

Keadilan komutatif, yang dikemukakan oleh Aristoteles yaitu, suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik. Keadilan komutatif juga dapat dikatakan sebagai keadilan tukar menurkar (*iustitia commutativa*) yang berhibingan dengan transaksi jual beli. Penentuan hak diantara berbagai pihak,

baik secara fisik atau non fisik. Prinsip keadilan ini menyangkut pada hak milik seseorang, baik yang dari sebelumnya telah dimiliki ataupun yang didapat melalui cara sah.²³

3. Teori Keadilan Sosial dan Relevansinya dalam Konteks Hukum Modern.

Keadilan sosial mengacu pada prinsip kesetaraan, distribusi yang adil, dan perlakuan yang layak terhadap setiap individu dalam masyarakat. Ini mencakup kesetaraan akses terhadap kesempatan, sumber daya, dan hak-hak dasar. Keadilan sosial bukan hanya tentang keadilan di mata hukum, tetapi juga mencakup dimensi-dimensi sosial dan ekonomi dalam kehidupan sehari-hari.

Teori keadilan sosial adalah konsep yang sangat penting dalam masyarakat modern. Konsep ini berakar pada pemahaman bahwa setiap individu memiliki hak yang sama untuk mendapatkan kesempatan, perlakuan adil, dan akses yang setara terhadap sumber daya yang diperlukan untuk hidup yang layak. Dalam konteks ini, hukum memainkan peran yang sangat penting dalam mengatur hubungan antara individu dan memastikan bahwa prinsip keadilan sosial dapat ditegakkan.²⁴

²³ Melisa, dkk, *Kedudukan Hukum dalam Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan di Indonesia*, Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5 No. 1, Januari-Juni 2023, hlm. 242.

²⁴ Irmanto, *Peran Hukum dalam Mewujudkan Keadilan Sosial*, Universitas Medan Area, di akses melalui <https://coursework.uma.ac.id/index.php/hukum/article/view/343/261> pada tanggal 28 Juni 2024 Pukul 07:59 WIB.

1.6.3. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1.6.3.1. Pengertian Kredit

Istilah kredit sendiri berasal dari Bahasa Latin yaitu *credere*, yang berarti kepercayaan. *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian kredit sebagai “*one's ability to borrow money; the faith in one's ability to pay debts*”, sedangkan bank kredit adalah “*credit that a bank makes available to a borrower*”²⁵

Jadi dapat disimpulkan berdasarkan penjelasan tersebut bahwa kredit merupakan penyerahan uang, barang, atau jasa dari satu pihak (kreditur/pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan terhadap pihak lain (nasabah/penerima pinjaman/*borrower*) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit dengan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Pengertian mengenai kredit juga dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yakni:²⁶

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara BPR dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”

²⁵ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, eighth edition, (United States of America: West, a Thomson Business, 2004), hlm. 396.

²⁶ Pasal 1 angka 11 *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwasanya kredit merupakan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

1.6.3.2. Fungsi Kredit

Kredit pada dasarnya adalah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan menaikkan taraf hidup masyarakat banyak di sektor ekonomi. Menurut Kashmir, fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian dan keuangan dalam garis besar adalah sebagai berikut.²⁷

- 1) Fungsi kredit untuk meningkatkan daya guna dari uang. Maksud dari adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang adalah jika uang hanya disimpan saja maka tidak dapat menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan adanya kredit diharapkan dapat mengubah uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang/jasa oleh si penerima kredit.
- 2) Fungsi kredit untuk meningkatkan daya guna barang kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh debitur untuk

²⁷ Kashmir, *Fungsi Kredit Dalam Kehidupan dan Keuangan Dalam Garis Besarnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 97.

mengelola barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

- 3) Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang, dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan oleh kreditur akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan adanya kredit daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
- 4) Kredit berfungsi meningkatkan peredaran barang kredit menambah atau mempercepat mobilitas barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang tersalurkan dari satu wilayah ke wilayah lain bertambah.
- 5) Fungsi kredit sebagai sarana untuk menstabilkan ekonomi dengan melakukan pemberian kredit diharapkan dapat menambah jumlah modal usaha yang dibutuhkan bagi masyarakat.
- 6) Kredit berfungsi untuk meningkatkan semangat berusaha bagi debitur yang kurang memiliki modal untuk memulai usaha untuk menaikkan taraf hidup mereka.
- 7) Kredit berfungsi untuk meningkatkan rata-rata pendapatan, semakin banyak kredit yang disalurkan maka diharapkan hal tersebut meningkatkan pendapatan masyarakat secara menyeluruh.
- 8) Kredit berfungsi untuk meningkatkan hubungan internasional dalam hal pinjaman internasional yang bertujuan meningkatkan hubungan mutualisme antara debitur dengan kreditur. Pemberian

kredit oleh negara lain juga akan meningkatkan kerjasama di bidang industri lainnya.

1.6.3.3. Unsur-Unsur Kredit

Seperti yang telah di dijelaskan diatas mengenai pengertian kredit bahwasanya kredit artinya kepercayaan, kepercayaan disini yakni kepercayaan dari bank selaku kreditur agar memberikan pinjaman kepada debitur dimana debitur akan mengembalikan seluruh pinjaman dan juga bunga yang harus dibayarnya kepada kreditur dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Kepercayaan tersebut timbul akibat terpenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk dapat mendapatkan kredit bank kepada debitur yakni jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.

Lebih lanjut Drs. Thomas Suyatno, mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:²⁸

a) Kepercayaan

Yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

²⁸ AA Gde Putra Arjawa, dkk, *Analisis Hukum Penyelesaian Kredit Macet Pada Kredit Usaha Rakyat (KUR)*, Jurnal Raad Ketha Vol. 6, No. 1, Periode Pebruari 2023-Juli 2023.

b) *Tenggang Waktu*

Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c) *Degree of Risk*

Yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.

d) *Prestasi*

Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun.

Dapat disimpulkan kredit bank didasari dengan adanya rasa percaya dari bank sebagai kreditur untuk nasabah yang meminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut muncul akibat terpenuhinya semua ketentuan serta persyaratan guna mendapatkan kredit bank oleh debitur, yakni: kredit jelas diperuntukan untuk apa, dan adanya jaminan atau agunan. Selain rasa percaya, adapun unsur risiko, waktu, dan prestasi pada permohonan atau pemberian kredit.

1.6.3.4. Prinsip Pemberian Kredit

Dalam melakukan pemberian kredit bank juga wajib memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit secara tepat dan akurat. Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit menurut Kasmir

yang sering diterapkan yakni dengan cara analisis 5C dan 7P. berikut adalah uraian mengenai prinsip 5C, yakni:²⁹

1) *Character* (Watak/Kepribadian)

Definisi dari *character* adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini ialah calon debitur. Tujuannya untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2) *Capacity* (Kemampuan)

Yakni guna menilai kemampuan calon debitur dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya untuk mencari laba.

3) *Capital* (Modal)

Umumnya bank tidak bersedia membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap calon debitur yang mengajukan permohonan kredit harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain, *capital* berguna untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang calon debitur miliki terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4) *Collateral* (Agunan)

Agunan merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank baik bersifat fisik maupun non fisik. Nilai jaminan

²⁹ Fera Puspita Rianto, Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Corporate Guarantee Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, Aktualita, Vol. 3 No. 1 2020, hal-616-634

hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga apabila terjadi suatu sengketa, maka jaminan yang dijaminakan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsinya sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.

5) *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Dalam menilai kredit hendaklah juga menilai kondisi ekonomi sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing.

Sementara penilaian prinsip-prinsip kredit menggunakan analisis 7P adalah sebagai berikut:

1) *Personality*

Menilai nasabah dari kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikan.

2) *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda juga dari bank.

3) *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam apakah untuk tujuan konsumtif, produktif, atau perdagangan.

4) *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5) *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya.

6) *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan debitur dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah tetap sama atau akan meningkat, apalagi dengan kredit yang diperolehnya dari bank.

7) *Protection*

Bertujuan agar menjaga kredit yang disalurkan oleh bank, tetapi melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa maninan barang atau jaminan asuransi.

1.6.4. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1.6.4.1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari bahasa Belanda yakni *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* secara umum mencakup cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan dan pertanggungjawaban debitur terhadap barang-barangnya. Hukum jaminan merupakan terjemahan dari kata *zakerheidesstelling* atau *security law*. Dalam literasi dapat ditemukan istilah *zekerheidsrechten* yang juga bisa diterjemahkan sebagai hukum jaminan.³⁰

Mengenai rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menjelaskan sebagai berikut:

“Rumusan atau definisi yang tegas mengenai jaminan tidak terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Akan tetapi menurut pendapat pakar hukum, jaminan bisa diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”³¹

Terdapat komponen paling mendasar untuk dapat memahami pengertian jaminan yakni pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang diantaranya menjelaskan bahwasanya tanpa diperjanjikan semua harta kekayaan debitur adalah suatu jaminan untuk pelunasan hutangnya. Melihat dari pengertian jaminan tersebut, dapat disimpulkan bahwasanya debitur

³⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2007), hlm. 2.

³¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 54.

memiliki kemampuan untuk dapat melunasi kredit yang telah diberikan sesuai perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama. Umumnya, jaminan bisa berarti pemberian kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang agar menanggung kembali pembayaran suatu utang. Jadi jaminan mengandung sebuah kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immaterial) yang bisa digunakan untuk melunasi utang.

1.6.4.2. Asas-Asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis mengenai berbagai bentuk perundang-undangan yang mengatur tentang hukum jaminan serta kajian mengenai berbagai literature tentang jaminan, maka terdapat 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan sebagai berikut:³²

1) *Asas Publicitet*

Asas Publicitet yaitu asas yang menjelaskan bahwa seluruh hak, baik hak fidusia, hak tanggungan maupun hipotek haruslah dilakukan pendaftaran.

2) *Asas Specialitet*

Asas specialitet yakni seluruh hak hanya bisa dibebani atas persil ataupun atas barang-barang yang telah didaftarkan atas nama pihak tertentu.

³² Andrew Nathael Saroinsong, Fungsi Bank Dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan, Lex Privatum, Vol. II, No. 3, 2014.

3) Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi maksudnya yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

4) Asas *Inbezitstelling*

Asas *inbezitstelling* yaitu barang jaminan harus berada pada penerima jaminan.

5) Asas Horizontal

Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal tersebut bisa dilihat pada penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

1.6.4.3. Macam-Macam Sifat Jaminan

Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum dan ada jaminan yang bersifat khusus, jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan terhadap kepentingan semua kreditur dan menyangkut seluruh harta debitur, seperti yang telah diatur pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelasakn:

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak ataupun tidak bergerak baik yang sudah ada ataupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan terhadap segala perikatan perseorangan.”³³

³³ Pasal 1131 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama untuk semua orang yang berhutang padanya; pendapatan penjualan benda-benda tersebut dibagi sesuai keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya hutang masing-masing, kecuali jika diantara para berpiutang tersebut terdapat beberapa alasan yang sah untuk didahulukan.”³⁴

Setelah jaminan yang bersifat umum ada juga jaminan yang bersifat khusus, jaminan bersifat khusus adalah jaminan yang berbentuk penunjukkan atau pemberian barang tertentu secara khusus, untuk jaminan terhadap pelunasan kewajiban atau hutang debitur kepada kreditur tertentu, yang berlaku bagi kreditur tertentu baik secara kebendaan ataupun perorangan.

Munculnya jaminan khusus ini dikarenakan adanya perjanjian yang khusus ditujukan kepada debitur ataupun kreditur dalam bentuk:

- 1) Jaminan perseorangan (*personlijk*), yakni terdapat orang yang sanggup untuk melunasi ataupun membayar hutangnya jika debitur mengalami wanprestasi. Jaminan perseorangan mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang ada didalam buku III KUHPerdata.
- 2) Jaminan kebendaan (*zakelijk*) yakni terdapatnya suatu benda yang dijadikan jaminan. Ketentuan hukum tidak memberikan batasan terhadap benda yang dijadikan jaminan, namun benda

³⁴ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang dijaminakan haruslah miliki dari orang yang memberikan jaminan, hal tersebut juga diatur didalam buku III KUHPerdara.³⁵

Jaminan kebendaan dibagi menjadi 2 (dua) yakni jaminan bergerak dan jaminan tidak bergerak. Jaminan bergerak, dapat dibebankan melalui lembaga hak jaminan fidusia ataupun gadai untuk jaminan hutangnya, sedangkan jaminan tidak bergerak, bisa dibebankan melalui fidusia, hak tanggungan dan hipotek untuk jaminannya.

Kalau jaminan perseorangan ini yakni merupakan penjaminan utang atau *borgtocht* (*personal guarantee*), perikatan tanggungan-menanggung, jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), dan garansi bank (*bank guarantee*). Mengenai *borgtocht*, pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perseorangan. Sebaliknya *corporate guarantee*, pemberi jaminannya adalah badan usaha dalam bentuk badan hukum. Garansi bank diberikan oleh bank untuk menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu ketika pihak yang akan dijamin melakukan wanprestasi.

1.6.4.4. Syarat-Syarat Jaminan

Pada prinsipnya tidak seluruh benda jaminan bisa dijaminakan di lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Suatu benda

³⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa Gadai, dan Hipotek*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 65-66.

baik bergerak ataupun tidak bergerak bisa menjadi jaminan jika sudah memenuhi syarat-syarat yakni:³⁶

1. Syarat Ekonomis

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dapat diperjualbelikan secara umum dan bebas;
- b. Mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti;
- c. Nilai barang jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan;
- d. Nilai barang jaminan harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya dapat meningkat dikemudian hari;
- e. Kondisi dan lokasi barang jaminan tersebut cukup strategis;
- f. Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat rusak atau lusuh sebab akan mengurangi nilai ekonomisnya;
- g. Barang jaminan tersebut mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu kredit yang dijaminnya.

2. Syarat Yuridis:

- a. Barang jaminan yang dijaminkan adalah benar merupakan milik calon debitur itu sendiri ataupun penjamin serta barang yang dijaminkan sedang berada pada kekuasaan calon debitur dan tidak terdapat sengketa;

³⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm. 27.

- b. Adanya tanda bukti kepemilikan dalam bentuk sertipikat atas nama pihak debitur yang bersangkutan serta masih berlaku;
- c. Bukti kepemilikan tersebut memenuhi syarat agar bisa dilakukan fidusia, hak tanggungan, gadai, kuasa menjual, bergtoch, dan lainnya dengan sesuai dengan ketentuan pengikatan yang berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- d. Barang yang dijaminkan oleh debitur bebas dari ikatan jaminan pihak lain.

Melihat penjelasan tersebut, pada dasarnya hanya sebagian benda jaminan yang bisa dijaminkan di bank atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang bisa dijaminkan merupakan benda-benda yang sudah memenuhi kriteria atau syarat yang sudah dijelaskan di atas. Apabila barang jaminan musnah ataupun batal karena suatu sebab hukum, maka perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok tidak batal dan debitur wajib melunasi utangnya.

1.6.5. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1.6.5.1. Pengertian Hak Tanggungan

Definisi mengenai hak tanggungan di atur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah sebagai berikut.³⁷

“Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah seperti yang dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut ataupun tidak berikut benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal tersebut juga menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Maksud dari kalimat tersebut yakni, jika debitur wanprestasi, maka kreditur yang menguasai hak tanggungan memiliki hak untuk menjual objek jaminan lewat pelelangan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan memiliki hak mendahulu dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.

³⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitang Dengan Tanah*.

Sedangkan Budi Harsono memberikan pengertian mengenai hak tanggungan, yakni:³⁸

“Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjual atau melelangnya jika debitur wanprestasi dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas hutang debitur kepada kreditur.”

1.6.5.2. Sifat-Sifat Hak Tanggungan

A. Ada 8 (delapan) sifat dari hak tanggungan, yakni:

1. Mempunyai sifat hak yang didahulukan

Sifat *deroit de preference* dijelaskan dalam penjelasan hak tanggungan seperti yang sudah diatur pada Pasal 1 angka 1 dan angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

“ketika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak menjual lewat pelelangan umum tanah yang dijaminakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lainnya. Kedudukan yang diutamakan itu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”

2. Mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.

Sifat tidak dapat dibagi-bagi dijelaskan didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa:

³⁸ Salim H.S., *Op. cit*, hlm. 72.

“Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali apabila diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).”

Selanjutnya ayat (2) Undang-Undang yang sama juga menyebutkan bahwa:

“Jika hak tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa untuk melunasi hutang yang dijamin dapat dilalui dengan cara mengangsur yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang termasuk bagian dari objek hak tanggungan itu, sehingga hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan guna menjamin sisa hutang yang belum lunas”

3. Mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak tanggungan dapat saja dibebankan bukan hanya pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

4. Mempunyai sifat *Accessoir*

Sifat *accessoir* hak tanggungan dijelaskan di dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan angka 8, yang menjelaskan bahwa:

“hak tanggungan berdasarkan sifatnya adalah ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasari oleh sebuah perjanjian hutang-piutang tertentu atau perjanjian

lainnya, maka lahirnya serta keberadaannya ditentukan melalui adanya piutang yang terjamin pelunasannya”.

Maka berdasarkan penjelasan tersebut, perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Dikarenakan perjanjian hak tanggungan tidak bisa berdiri sendiri, melainkan karena adanya perjanjian lain atau biasa disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan hutang piutang yang dijamin.

5. Mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang

Mengenai sifat hak tanggungan dapat diberikan lebih dari satu hutang disebutkan didalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

“Hak tanggungan bisa diberikan kepada suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum ataupun untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”.

Selanjutnya Remi Sjahdeini juga menjelaskan jika memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:³⁹

- a. Beberapa kreditur yang memberikan hutang pada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang.
- b. Beberapa kreditur yang memberikan hutang pada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang

³⁹ Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 34.

bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

6. Mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Hak tanggungan memiliki sifat tetap mengikuti objeknya pada tangan siapapun objek tersebut berada, dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

“hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.”

Dengan begitu hak tanggungan tidak dapat hilang meskipun objek hak tanggungan itu berada di pihak lain.

7. Mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa:

“jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.”

Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.

8. Mempunyai sifat pelaksana eksekusi yang mudah

Hak tanggungan juga memiliki sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Maka dari itu, apabila debitur mengalami wanprestasi kreditur pemegang hak tanggungan tidak perlu mendapatkan persetujuan debitur, dan tidak perlu mendapat penetapan dari Pengadilan setempat jika ingin melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang dijamin.

B. Selain sifat-sifat yang telah Penulis jelaskan di atas, adapun 2 (dua) asas dari hak tanggungan, yakni:

1. Asas Spesialitas

Hak tanggungan memiliki asas spesialitas yang artinya terkait subjek haruslah diuraikan dengan jelas mengenai identitas dan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, sedangkan terkait objek hak tanggungan dalam bentuk tanah dan nilai

hutang yang dijaminakan haruslah dengan jelas dicantukan di APHT yang bersangkutan.

2. Asas Publisitas

Hak tanggungan juga memiliki asas publisitas yakni, agar dapat menciptakan keadilan untuk pihak ketiga mengenai pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan dalam bentuk pencatatan atau pendaftaran yang terbuka untuk umum dan memungkinkan bagi pihak ketiga untuk bisa mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan suatu hak atas tanah.⁴⁰

1.6.5.3. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah:

1. Pemberi hak tanggungan

Pemberi hak tanggungan merupakan orang perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki wewenang melaksanakan perbuatan hukum kepada objek hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan wajib memiliki wewenang melaksanakan tindakan hukum terkait objek yang dijaminakan.

Jadi tidak menutup kemungkinan orang dapat mengajukan hak tanggungan di saat benda yang ingin dijaminakan belum menjadi miliknya atau masih atas nama orang lain, dengan syarat

⁴⁰ Remi Sjahdeini, *Op. cit.* hlm. 44.

pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan, benda jaminan sudah menjadi milik atau atas nama pemberi hak tanggungan.

2. Pemegang hak tanggungan

Yang bisa bertindak sebagai pemegang hak tanggungan merupakan orang perseorangan ataupun badan hukum, bisa ditarik kesimpulan bahwasanya yang menjadi pemegang hak tanggungan ialah orang alamiah atau badan hukum, yang disebut sebagai badan hukum bisa perkumpulan, perseroan terbatas, dan koperasi yang sudah mendapatkan status sebagai badan hukum ataupun yayasan.

1.6.5.4. Objek Hak Tanggungan

Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:⁴¹

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan

Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut

⁴¹ Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*.

sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ada 2 (dua) unsur penting mengenai hak atas tanah yang bisa dijadikan sebagai objek hak tanggungan yakni:

- a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum pada kantor pertanahan. Unsur ini berhubungan dengan kedudukan diutamakan (*preferen*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Maka harus ada catatan terkait hak tanggungan tersebut di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga semua orang bisa mengetahuinya;
- b. Hak tersebut berdasarkan sifatnya harus bisa dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

1.6.5.5. Hak Tanggungan Elektronik

Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el pada pertama kalinya diatur di Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkannya yaitu tanggal 21 Juni 2019. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik biasa disebut juga sebagai

Sistem HT-el merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Kemudian di tanggal 8 April 2020 diterbitkan peraturan baru yang mengatur mengenai HT-el guna melengkapi dan menggantikan ketentuan peraturan yang ada sebelumnya yaitu Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Sertipikat hak tanggungan dulunya dilakukan dengan cara di cetak seperti bentuk blanko, namun saat ini sertipikat hak tanggungan hanya satu lembar disertai dengan teraan tanda tangan elektronik seperti *barcode* sebagai bukti sah terbitnya hak tanggungan. Oleh karena itu adanya pelayanan hak tanggungan elektronik berakibat berubahnya tanda bukti HT yang menjadi Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.