

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA
TERKENA LUAPAN LUMPUR LAPINDO**

TESIS



**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Guna Menyelesaikan Strata Dua (S2)**

Disusun Oleh:

NUR AMALIAH RANIE, SH.

B4B 006 186

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

LEMBAR PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA
TERKENA LUAPAN LUMPUR LAPINDO

TESIS

Disusun Oleh :

NUR AMALIAH RANIE, SH.

B4B 006 186

Telah di pertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 06 Mei 2008 dan dinyatakan telah
memenuhi syarat guna menyelesaikan Strata S2

Mengetahui :

Pembimbing

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

**R. Suharto, SH, MHum.
NIP : 131631844**

**H. Mulyadi, SH, MS.
NIP : 130529429**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NUR AMALIAH RANIE, SH.

Nim : B4B 006 186

Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

Dengan ini saya menyatakan, bahwa tesis saya ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum, tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan Daftar Pustaka.

Semarang, April 2008

NUR AMALIAH RANIE, SH

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan limpahan taufik, rahmat dan hidayahnya, yang telah memberi petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk meraih gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, dengan judul : **“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang konstruktif sangat diharapkan untuk lebih menyempurnakan tesis ini.

Tesis ini dapat diselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, MS., Med., Spd. And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang, beserta stafnya.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, Ph.D selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang beserta stafnya.

3. Bapak Mulyadi, SH. MS., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Yunanto, SH. M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
5. Para Dosen Penguji : Bapak Bambang Eko Turisno, SH. MHum., Bapak Sonhaji, SH. MS., yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membaca, memberikan saran dan masukan yang berharga demi kesempurnaan penulisan tesis ini.
6. Bapak R. Suharto, SH. MHum, selaku Dosen Pembimbing dan juga anggota Dosen Penguji yang telah membimbing, membantu dan rela meluangkan waktunya, memberikan ilmu, koreksi, kritik dan saran serta memberikan support kepada penulis selama proses pengerjaan dan penyelesaian tesis ini.
7. Bapak Sukirno, SH. MSi, selaku Dosen Wali yang telah membantu dan memberi kemudahan penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan.
8. Para Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan yang telah bersedia memberikan ilmunya sebagai bekal penulis nantinya, dan tak lupa para Staff Pengajaran yang telah membantu dan bekerjasama dengan baik selama penulis menempuh hingga menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

9. Orangtuaku tercinta : Bapak H. Gulu Mansyuri, SE dan Ibu Hj. Siti Wardatil Hasanah yang telah memberikan dorongan serta doanya selama proses pengerjaan tesis.
10. Keluarga Besarku : Mbah Putri yang selalu memberikan doanya, kakakku Nur Atikah Santhi, SKG & Yogi Agus Triyono, SE, Nur Alifah Fajariyah, SE & Tri Laksono Haru Satrio, ST dan adikku Nur Arifanie Risqiyah, keponakanku Mohammad Raffi Zayyan Risqullah serta Naila Izza Inayatilla yang telah memberikan kekuatan dan semangat kepada penulis selama menempuh studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
11. Pemimpin Sentra Kredit Konsumer PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, wilayah 06 Bapak I Nengah Weta beserta staff diantaranya Bapak Arif dan Ibu Win yang bersedia membantu dan memberikan segala kebutuhan penulis selama proses penelitian tesis.
12. Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo, beserta staffnya diantaranya Bapak Bambang, Mas Ifan, Mas Rully dan yang lainnya yang bersedia menerima penulis untuk melakukan riset selama proses pengerjaan tesis ini. Mas Ali Tarigan, SE, selaku Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Sidoarjo yang telah banyak membantu penulis dalam proses riset serta pengerjaan tesis, menjadi pendengar yang baik atas keluhan penulis dengan memberi support dan doanya.
13. Teman-temanku di Wikes: Andina, Nia, Nita, Tika serta teman-teman lainnya, Diah adikku yang selalu mendukung dan menyemangatiku, Lili Setiawati yang

selalu memberikan support buat penulis, dan Triza Agus Reinaldi yang selalu memberikan perhatiannya selama ini.

14. Teman-Temanku : Enggar Listantri, SH, MKn., Dian Pramesti Stia, SH, MKn., Indra Aditama, SH, MKn., Ronald Amahorseya, SH, MKn, dan teman-temanku Angkatan 2006 khususnya kelas A2 yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas, Diponegoro Semarang.

Semoga tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang hukum perdata khususnya hukum perikatan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan tesis ini, maka hal tersebut bukan merupakan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena sebagai manusia penulis tak luput dari kekhilafan. Oleh karena itu, kepada para pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, April 2008

Penulis

NUR AMALIAH RANIE, SH

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	viii
Abstrak	xi
Abstract	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	11
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	11
2. Asas-Asas Perjanjian.....	19
3. Prestasi dan wanprestasi.....	22
4. Force Majeure.....	24
2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Bank.....	28

1. Pengertian Perjanjian Kredit	28
2. Jenis-jenis kredit.....	32
3. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan.....	34
1. Pengertian dan Sumber Hukum Jaminan.....	34
2. Obyek dan Asas-Asas Hukum Jaminan.....	38
4. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	40
1. Unifikasi Hukum Tanah Berakibat Pada Lahirnya	
Unifikasi Hak Jaminan Atas Tanah.....	40
2. Pembebanan Hak Tanggungan.....	44
3. Obyek Hak Tanggungan.....	46
4. Prosedur Pemberian Hak Tanggungan.....	49
a. Sifat Perjanjian Hak Tanggungan.....	53
b. Kedudukan Istimewa Kreditur Pemegang	
Hak Tanggungan.....	57
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	60
BAB III METODE PENELITIAN.....	62
A. Metode Pendekatan.....	63
B. Spesifikasi Penelitian.....	64
C. Lokasi Penelitian.....	65
D. Populasi Dan Sample.....	65
E. Metode Pengumpulan Data.....	66
F. Analisis Data.....	70

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	71
A. Gambaran Umum Kabupaten Sidoarjo.....	71
B. Gambaran Umum Tentang Lumpur Lapindo.....	72
C. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hak Atas Tanah Terkena Lumpur Lapindo.....	78
D. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Yang Obyek Jaminannya Musnah Terkena Lumpur Lapindo.....	81
E. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Perjanjian Kredit Yang Terkena Lumpur Lapindo.....	88
BAB V PENUTUP.....	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	95

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAK

Terjadinya semburan lumpur karena salahnya posisi pengeboran mengakibatkan meluapnya lumpur panas di Porong, Sidoarjo, yang terjadi sejak tanggal 29 Mei 2006 hingga saat ini masih belum dapat dihentikan. Luapan lumpur panas ini menyembur akibat aktivitas PT. Lapindo Brantas Inc, yang merupakan perusahaan gas milik Bakrie dan Medco. Dampak dari luapan lumpur panas tersebut menimbulkan berbagai macam masalah yang tentunya sangat mempengaruhi kondisi perekonomian khususnya di daerah Sidoarjo dan Jawa Timur pada umumnya. Ditinjau dari sisi perbankan, luapan lumpur panas Lapindo tersebut berdampak buruk bagi perkembangan dunia perbankan. Banyak debitur yang tidak mampu membayar kredit karena tidak bisa menjalankan usahanya, disebabkan tempat usahanya juga terkena luapan lumpur panas Lapindo. Bahkan benda yang dijadikan jaminannya yang diikat dengan hak tanggungan musnah akibat luapan lumpur panas Lapindo. Hal inilah yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak bank sebagai kreditur. Oleh karena itulah diperlukan adanya suatu peraturan yang dapat mengatasi permasalahan tersebut. Dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo. Dengan dikeluarkannya Perpres tersebut, juga mempengaruhi kebijakan dunia perbankan untuk daerah yang terkena luapan lumpur panas Lapindo. Terbitnya Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo Sebagai Daerah Yang Memerlukan Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank, sebagai buktinya. Keputusan tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditor mengingat dalam jaminan hak tanggungan adanya kedudukan yang istimewa bagi kreditor pemegang hak tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang dipakai adalah studi kepustakaan yang ditunjang dengan studi lapangan berupa wawancara dengan pihak terkait dan data yang diperoleh dianalisa secara analisa kualitatif.

Perlindungan kreditur sebagaimana yang dilakukan oleh bank-bank terhadap debitur yang tanah dan bangunannya dijadikan sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan yang terkena lumpur Lapindo yaitu dengan tindakan berdasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 14 tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006 yaitu dengan melakukan Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) terhadap Perjanjian Kredit (PK)nya. Dengan adanya penjadwalan kembali tersebut, maka bank membuat Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) dengan persetujuan debitur untuk menggantikan perjanjian kredit yang lama. Hal ini terkait dengan pelaksanaan pembayaran angsuran debitur selanjutnya serta supaya kreditor tetap berkedudukan sebagai kreditur yang diistimewakan.

Kata Kunci: Penggantian, Penjadwalan Kembali.

ABSTRACT

The occurrence of mud spouting due to the wrong position of drilling causing the overflow of hot mud in Porong, Sidoarjo, which happened since May 29, 2006, until now, it is still unstoppable. This overflow of hot mud was caused by the activity of PT. Lapindo Brantas Inc., which is a gas company belongs to Bakrie and Medco. The impact of this hot mud overflow causes various problems that surely influence much on the economic condition in Sidoarjo and generally in East Java. Observed from the banking point of view, the Lapindo hot mud overflow causes negative impacts on the banking world. Many debtors are unable to pay their credits because they are unable to run their businesses, because the hot mud destroys their business sites. Even, the objects that were used as security bounded by the rights of security were destroyed due to the Lapindo hot mud overflow. This may cause financial loss to the bank as the creditor. Therefore, a regulation that is able to overcome that problem is required, by the issuing of the Regulation of President Number 14 Year 2007 concerning the Board of Sidoarjo for Mud Prevention.

The issuing of that President Ordinance also influences on the policy of banking world for the area affected by Lapindo hot mud overflow. The issuing of the Decision of the Governor of the Bank of Indonesia Number 9/7/KEP.GBI/2007 concerning the Declaration of some Districts in the Regency of Sidoarjo as the Area Needing Special Treatment of Bank credit is the proof. That decision harms the bank as the creditor very much considering that in the guarantee of the rights of security, there is a special position for creditor holding the rights of security.

The used research method is the method of juridical-empirical approach, with the research specification is descriptive-analytical research. The used method of data collection is bibliographical study supported by a field study in form of interviews with the related parties, and the collected data are analyzed qualitatively.

The protection of creditor as what is conducted by banks for debtors, which their land and buildings were used as security of credit bounded by the rights of security, affected by the Lapindo mud overflow, which is conducting the actions based on the Regulation of President Number 14 Year 2007 concerning the Board of Sidoarjo for Mud Prevention and the Regulation of the Bank of Indonesia Number 8/15/PBI/2006, by conducting the Rescheduling of Credit Agreement. By the existence of that rescheduling, therefore, the bank makes the Agreement of Credit Agreement Changing with the authorization of the debtors to replace the old credit agreements. This is related to the execution of payment of the next installments of the creditors and in order to maintain the position of the creditors as the privileged creditors.

Key Word: Compensation, Rescheduling.

BAB I

PENDAHULUAN

I.A. Latar Belakang Masalah

Sebagai salah satu bentuk dari lembaga keuangan, perbankan memiliki peranan yang strategis sebagai penyedia dana dalam membantu mensukseskan pembangunan nasional khususnya dalam bidang ekonomi. Hal ini tentunya sangat terkait dengan fungsi perbankan itu sendiri. Seperti yang tercantum pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu:

“Fungsi utama perbankan Indonesia yaitu penghimpun dan penyalur dana masyarakat”.

Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi tersebut, perbankan harus mendasarkan kegiatannya pada ketentuan yang mengaturnya dan tidak boleh melakukan penyimpangan. Karena hal itu bisa mempengaruhi tingkat kesehatan perbankan yang berakibat pada pertumbuhan ekonomi suatu negara. Apabila dalam suatu negara tingkat kesehatan perbankannya buruk, maka negara tersebut akan mengalami suatu krisis ekonomi dan apabila tingkat kesehatan perbankan baik, maka pertumbuhan ekonomi negara tersebut menjadi baik.

Dalam menjalankan fungsi perbankan sebagai penyalur dana kepada masyarakat, bank melakukan secara aktif kegiatan usahanya diantaranya dengan memberikan kredit kepada nasabah/debitur. Dalam rangka kegiatan pemberian kredit

tersebut, terlebih dahulu pihak bank perlu melakukan kegiatan penganalisisan atau penilaian terhadap calon nasabah debiturnya dengan menggunakan prinsip 5 C's berdasar pada asas kehati-hatian perbankan untuk menilai tingkat kemampuan dari calon nasabah atas kredit yang akan diberikan. Adapun prinsip 5 C's tersebut, yaitu :

1. Character (Watak kepribadian)
2. Capital (Modal)
3. Collateral (Jaminan, Agunan)
4. Capacity (Kemampuan), dan
5. Condition of economic (Kondisi ekonomi).¹

Penilaian modal menyangkut masalah besarnya modal yang dimiliki calon nasabah debitur. Semakin besar jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah debitur akan semakin baik karena keterlibatan calon nasabah debitur terhadap maju dan mundurnya usaha akan menjadi besar.

Penilaian jaminan atau agunan menyangkut tentang harta benda milik calon nasabah debitur atau dapat juga milik pihak ketiga yang merupakan jaminan tambahan dan merupakan jalan terakhir untuk mengamankan penyelesaian kredit.

Penilaian kemampuan menyangkut kemampuan calon nasabah debitur dalam menjalankan dan mengembangkan usahanya sehingga berjalan lancar. Dengan kondisi usaha yang menguntungkan dan kejelasan pertambahan pendapatan calon nasabah debitur, pasti membayar hutang pokok dan bunganya.

¹ Dr. H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia suatu kebutuhan yang didambakan*, Bandung: PT. Alumni, 2004, hal. 184.

Penilaian kondisi ekonomi menyangkut masalah situasi perekonomian dan politik secara makro artinya kondisi dan situasi yang memberikan dampak positif bagi prospek usaha calon nasabah debitur.

Dari 5 (lima) faktor penilaian yang dilakukan oleh bank, faktor terpenting yang berfungsi sebagai pengaman yuridis dari kredit yang disalurkan adalah agunan atau jaminan kredit (Collateral). Fungsi yuridis ini berkaitan erat dengan tujuan jaminan yakni sebagaimana dikatakan bahwa *the purpose of a security interest is to confer property rights upon someone to whom a debt is due.*²

Setelah melakukan kegiatan penganalisisan atau penilaian tersebut dan pihak bank menyetujuinya, kemudian bank melakukan perjanjian kredit dengan calon debitur yang bersangkutan kemudian diikuti dengan kegiatan perjanjian jaminan. Pada dasarnya pemberian kredit dapat diberikan oleh siapa saja yang memiliki kemampuan untuk itu melalui perjanjian utang piutang antara pemberi utang (kreditur) disatu pihak dan penerima utang (debitur) di lain pihak. Perjanjian utang piutang ini disebut sebagai perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian jaminannya merupakan perjanjian ikutan yang memiliki karakter *accessoir*, artinya perjanjian jaminan selalu dikaitkan dengan perjanjian kredit sebagai pokoknya. Jaminan yang baik harus memiliki 2 unsur penting yaitu mempunyai nilai ekonomis dan dapat dipindahtangankan. Mempunyai nilai ekonomis artinya benda yang dijadikan obyek jaminan harus mempunyai nilai yang baik atau harga yang tinggi untuk dijual apabila nantinya debitur wanprestasi. Sedangkan dapat dipindahtangankan artinya apabila

² Adrian J. Bradbrook, *Australian real property law*, (Sydney: The Law Book C. L, 1991), hal. 708.

nantinya debitur wanprestasi, maka benda yang dijadikan obyek jaminan dapat dijual kepada pihak lain untuk pelunasan piutangnya.

Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Selain itu pula ada pula jaminan yang bersifat secara khusus, yaitu jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur tertentu yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut. Oleh sebab itu, jaminan tersebut disebut jaminan kebendaan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus yang diadakan antara pihak debitur dan pihak kreditur.

Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang dibebankan atas hak atas tanah adalah hak tanggungan sebagai pengganti Hipotek dan Credietverband. Lahirnya hak tanggungan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Berdasarkan pada Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perumusan tentang apa yang dimaksud dengan hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu”.

Berbicara mengenai hak tanggungan berarti membicarakan mengenai perkreditan yang modern, dimana memberikan perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada kreditor tertentu. Keistimewaan inilah yang disukai oleh pihak bank sebagai kreditor karena dapat mudah melakukan pengeksekusian terhadap obyek jaminan, apabila debitur wanprestasi. Namun meskipun ada perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada kreditor tersebut, tidak menjadi jaminan bahwa pelunasan utang debitur dapat berjalan dengan baik walaupun debitur wanprestasi. Adanya sebab force majeure merupakan hal yang dapat mengganggu jalannya pelunasan utang debitur dapat berjalan dengan baik.

Pada kasus terjadinya semburan lumpur karena salahnya posisi pengeboran mengakibatkan meluapnya lumpur panas di Porong, Sidoarjo, yang terjadi sejak tanggal 29 Mei 2006 hingga saat ini masih belum dapat dihentikan. Luapan lumpur panas ini menyembur akibat aktivitas PT. Lapindo Brantas Inc, yang merupakan perusahaan gas milik Bakrie dan Medco. Dampak dari luapan lumpur panas tersebut menimbulkan berbagai macam masalah diantaranya banyaknya warga masyarakat sekitar yang kehilangan tempat tinggal, sawah, ladang, tempat usaha maupun kegiatan usaha mereka. Hal ini tentunya sangat mempengaruhi kondisi perekonomian khususnya di daerah Sidoarjo dan Jawa Timur pada umumnya. Ditinjau dari sisi perbankan, luapan lumpur panas Lapindo tersebut berdampak buruk bagi perkembangan dunia perbankan. Terbukti dengan adanya tingkat kredit macet di

daerah luapan lumpur panas dan sekitarnya menunjukkan angka cukup tinggi. Dari data Bank Indonesia (BI) Surabaya hingga bulan Juni 2007, NPL (Non Performing Loan) Sidoarjo mencapai angka 27,89% dan pasuruan 9,15%.³

Banyak debitur yang tidak mampu membayar kredit karena tidak bisa menjalankan usahanya, disebabkan tempat usahanya juga terkena luapan lumpur panas lapindo. Bahkan benda yang dijadikan jaminannya yang diikat dengan hak tanggungan musnah akibat luapan lumpur panas lapindo. Hal inilah yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak bank sebagai kreditur. Oleh karena itulah diperlukan adanya suatu peraturan yang dapat mengatasi permasalahan tersebut. Dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, yang dijadikan pedoman untuk menyelesaikan masalah-masalah yang muncul, juga mempengaruhi kebijakan dunia perbankan untuk daerah yang terkena luapan lumpur panas lapindo. Selain itu terbitnya Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo Sebagai Daerah Yang Memerlukan Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank, yang didasarkan pada Peraturan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap kredit bank bagi daerah-daerah tertentu di Indonesia yang terkena bencana alam, sebagai buktinya. Meskipun dalam hal ini posisi dunia perbankan berada dalam keadaan kritis dengan tingginya tingkat kredit macet tersebut, juga harus mematuhi keputusan gubernur Bank Indonesia yang berdampak pada pendapatan perbankan

³ News tanah lapindo, Website PTPN XII (Persero) dimuat dalam detail berita tanggal 8 agustus 2007.

menurun bahkan harus menunggu waktu untuk mendapatkan kembali pinjaman pokok yang diberikan tanpa adanya bunga. Hal ini sangat merugikan pihak bank sebagai kreditor mengingat dalam jaminan hak tanggungan adanya kedudukan yang istimewa bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Maka penulis bermaksud menulis tesis dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo.

I.B. Perumusan Masalah

Dari uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dalam penelitian ini akan dibahas permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan kreditor terhadap debitur yang tanah dan bangunannya dijadikan sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan yang terkena lumpur lapindo?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi kreditor dalam penyelesaian kredit terhadap utang debitur yang obyek jaminannya musnah terkena lumpur lapindo?

I.C. Tujuan Penelitian

6. Untuk mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap kreditur atas tanah dan bangunan milik debitur yang dijadikan sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan yang terkena lumpur lapindo.
7. Untuk mengetahui tentang kendala-kendala dan solusi yang dihadapi kreditur dalam penyelesaian kredit terhadap utang debitur yang obyek jaminannya musnah terkena lumpur lapindo.

I.D. Manfaat Penelitian

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pembangunan Ilmu Pengetahuan dalam bidang hukum, khususnya dalam bidang hukum jaminan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan/solusi/saran untuk menyelesaikan permasalahan yang muncul dalam dunia perbankan Indonesia, apabila terjadi kejadian yang serupa.

I.E. Sistematika Penulisan

Agar penulisan karya ilmiah tesis ini dapat terarah dan sistematis dibutuhkan sistem penulisan yang baik. Sistematika penulisan tesis ini berdasarkan pada Buku Pedoman Penulisan Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2002. Sistematika tesis ini terdiri dari lima (5) bab yang akan diuraikan sebagai berikut:

Bab I tentang Pendahuluan, didalam bab ini terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II tentang Tinjauan Pustaka, didalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum perjanjian kredit dan tinjauan umum tentang jaminan. Tinjauan umum tentang perjanjian terdiri dari pengertian umum tentang perjanjian, asas-asas perjanjian, prestasi dan wanprestasi, serta force majeure. Tinjauan umum tentang perjanjian kredit terdiri dari pengertian dan dasar hukum pemberian kredit, jenis-jenis kredit. Tinjauan umum tentang jaminan terdiri dari latar belakang timbulnya jaminan, arti pentingnya lembaga jaminan, pengertian dan sifat jaminan, fungsi jaminan pada umumnya, jenis-jenis jaminan yang terbagi atas menurut cara terjadinya dan jaminan menurut obyeknya. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, terdiri dari Unifikasi Hukum Tanah Berakibat Pada Lahirnya Unifikasi Hak Jaminan Atas Tanah, Pembebanan Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Prosedur Pemberian Hak Tanggungan, Sifat Perjanjian Hak Tanggungan, dan Kedudukan Istimewa Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, serta Hapusnya Hak Tanggungan.

Bab III tentang Metode Penelitian, dalam bab ini disajikan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sample, metode pengumpulan data serta analisis data.

Bab IV tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini disajikan data yang diperoleh dari hasil penelitian baik melalui studi kepustakaan maupun melalui penelitian di lapangan dengan melakukan wawancara mengenai :

Bab V tentang Penutup, yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan diperoleh dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai masalah yang dikemukakan. Selanjutnya dari simpulan tersebut penulis akan memberikan saran berkenaan dengan “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo”.

Tesis ini juga dilampiri dengan abstrak, daftar pustaka dan lampiran-lampiran lainnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

II.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴ Dari kejadian ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Jadi, pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dalam bentuk tulisan untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara, dimana di dalamnya juga mengatur tentang perikatan. Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan sebagai hukum pelengkap yang artinya bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian diperbolehkan mengatur sendiri kepentingannya dalam

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1984), hal.1.

perjanjian yang mereka mengadakan itu. Apabila para pihak tidak mengaturnya sendiri, maka mau tidak mau akan tunduk kepada undang-undang.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menjelaskan mengenai lahirnya suatu perikatan, bahwa lahirnya perikatan berasal dari 2 (dua) sumber yaitu perikatan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan perikatan yang bersumber dari perjanjian. perikatan yang bersumber dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Sedangkan perikatan yang lahir dari perjanjian terjadinya dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian. Dalam Buku III KUHPerdara disebutkan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban atas sesuatu. Pada Buku III KUHPerdara juga memberikan rumusan mengenai pengertian perjanjian yaitu pada Pasal 1313 KUHPerdara.

“Perjanjian adalah:

Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pasal 1313 KUHPerdara juga menjelaskan bahwa adanya perjanjian mengakibatkan para pihak saling terikat satu sama lainnya. Dengan kata lain, dalam perjanjian timbul kewajiban/ prestasi dari satu/lebih orang/pihak ke satu atau lebih orang/ pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Suatu perjanjian dapat menimbulkan prestasi dan kontra prestasi bagi para pihak dari

perjanjian tersebut. Dengan kata lain, bahwa perjanjian memberikan konsekuensi hukum bahwa perjanjian selalu dilakukan oleh 2 (dua) pihak, dimana pihak yang satu mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi disatu pihak, sedangkan pihak yang lainnya mempunyai hak prestasi tersebut. Pihak-pihak yang ada dalam suatu perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian.

Membahas mengenai subyek dari perjanjian dapat terdiri dari manusia dan badan hukum. Dari penjelasan tersebut, dijelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi apabila ada suatu perbuatan yang nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun berupa tindakan fisik dan bukannya berupa pikiran semata-mata. Meskipun dalam hukum perjanjian menganut sistem terbuka, namun syarat sahnya perjanjian yang diharuskan oleh undang-undang haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tanpa terjadi kesalahan. Syarat sahnya yang terdapat dalam KUHPerdara yaitu pada Pasal 1320 KUHPerdara.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.⁵

Keempat syarat sahnya perjanjian diatas, dapat dibagi dalam dua kelompok yaitu:

1. Syarat Subyektif

⁵ Ibid, hal. 17.

Adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek perjanjian apabila yang menyangkut pada subyek ini tidak dipenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap ataupun tidak sepakat. Syarat subyektif terdiri dari:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Maksud dari kata sepakat adalah tercapainya persetujuan kehendak antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat itu. Kata sepakat itu dinamakan juga perizinan, artinya bahwa kedua belah pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersepakat.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdara menerangkan yaitu bahwa :

“ Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.”

Berkaitan dengan hal ini, Pasal 1330 KUHPerdara merumuskan tentang orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian, yaitu:

- Orang-orang yang belum dewasa;
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi hal ini sudah dihapuskan berdasarkan

Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi diseluruh Indonesia ternyata, bahwa Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPerdara tentang wewenang seorang istri untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

2. Syarat Obyektif

Syarat obyektif, adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian, yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Dengan demikian tidak ada kata hukum untuk saling menuntut kepada hakim. Syarat obyektif ini terdiri dari:

a. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian biasanya berupa barang atau benda. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara dirumuskan bahwa:

“hanya barang-barang yang dapat menjadi pokok persetujuan-persetujuan”.

Selain itu dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara dirumuskan bahwa:

“suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.

Jadi penentuan obyek perjanjian sangatlah penting untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian jika timbul perselisihan dalam pelaksanaannya.

b. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian. menurut pengertiannya, “sebab causa” adalah isi dan tujuan perjanjian, dimana hal tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara). Sedangkan dalam Pasal 1335 KUHPerdara dirumuskan bahwa:

“suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Berkaitan dengan hal ini, maka akibat yang timbul dari perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal adalah batal demi hukum. Dengan demikian tidak dapat memenuhi pemenuhannya didepan hukum⁶.

⁶ Ibid, hal. 18-20.

Terkait dengan hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian mengandung beberapa unsur-unsur sebagai berikut:⁷

a. Adanya Pihak-Pihak

Pihak yang dimaksudkan disini yaitu paling sedikit harus ada dua orang, para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia maka orang tersebut haruslah telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

b. Adanya persetujuan para pihak

Para pihak sebelum membuat perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian haruslah diberikan keduanya, hal ini bisa disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsesus harus ada tanpa disertai paksaan, tipuan dan keraguan.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan yang hendak dicapai dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut.

d. Adanya prestasi yang dilaksanakan

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 78

Para pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu dengan yang lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitu pula sebaliknya.

e. Adanya syarat-syarat tertentu

Isi perjanjian harus ada syarat-syarat tertentu, karena dalam perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara mengatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

f. Adanya bentuk tertentu

Perjanjian menurut bentuknya dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian dibuat secara tertulis dan dibuat dalam bentuk akte otentik maupun dibawah tangan.

II.1.2. Asas-Asas Perjanjian

Didalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari asas ini adalah bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang berupa apa saja, baik itu bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari isi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Jadi dari pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas oleh masyarakat baik itu dari segi bentuk perjanjian maupun isi dari perjanjian (tentang apa saja), dan perjanjian yang telah dibuat tersebut mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti halnya undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

1. Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang;
2. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang;
3. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting dalam perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tidak tertulis dengan kata-kata yang banyak dalam undang-undang tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya.⁸

b. Asas Itikad Baik

⁸ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal. 4.

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif, dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif, adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.⁹

c. Asas Konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.¹⁰

d. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang.¹¹

Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi mereka yang membuatnya dan tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang diatur dalam undang-undang.

⁹ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hal. 20

¹⁰ Loc. Cit.

¹¹ Edy Putra Tje' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hal. 28

Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 KUHPerdara yaitu:

“ Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Ketentuan asas ini juga tercantum dalam Pasal 1340 KUHPerdara yaitu:

“ Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.”

e. Asas Kekuatan Mengikat

Menurut asas ini, suatu perjanjian adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung kewajiban-kewajiban atau menyanggupi untuk melakukan sesuatu, dan kemudian memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu.¹²

f. Asas Kepribadian

Menurut asas ini, seseorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingannya sendiri dalam suatu perjanjian. terdapat dalam Pasal 1315 KUHPerdara.¹³

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 27

¹³ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk Dan Pengelolaannya*, (Yogyakarta: Tograf, 1990), hal.

II.1.3. Prestasi dan wanprestasi

Prestasi diartikan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian atau hal-hal yang telah disepakati bersama, oleh pihak yang telah mengikatkan diri. Sedangkan pelaksanaan prestasi disesuaikan dengan syarat-syarat yang telah disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁴ Berdasarkan jenis hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan seperti yang diatur dalam Pasal 1235 sampai dengan Pasal 1242 KUHPerdara, perjanjian-perjanjian itu diklasifikasikan menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, contohnya: jual beli, pinjam pakai, tukar menukar, dan lain-lain.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, contohnya: perjanjian perburuhan, perjanjian pembuatan rumah, dan lain-lain.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, contohnya: perjanjian untuk tidak membuat perusahaan yang sejenis dengan orang lain, perjanjian untuk tidak membuat pagar pembatas disebuah pekarangan yang berdekatan dengan rumah orang lain, dll.

Suatu perjanjian dapat dikatakan dilaksanakan dengan baik apabila para pihak telah memenuhi syarat yang telah diperjanjikan. Namun demikian pada kenyataannya sering dijumpai bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian tidak dapat berjalan dengan baik karena salah satu pihak wanprestasi. Dapat pula dikemukakan, bahwa ia lalai atau alpa atau ingkar janji atau bahkan melanggar

¹⁴ Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1980), hal. 29.

perjanjian dengan melakukan sesuatu hal yang tidak boleh dilakukan. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk. Untuk menentukan apakah seorang itu bersalah melakukan wanprestasi, maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang itu dikatakan sengaja/lalai tidak memenuhi prestasi. Wanprestasi (default/Non Fulfilment ataupun yang disebutkan juga dengan istilah Breach of Contract) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁵

Ada beberapa model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Menurut pendapat R. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁶

¹⁵ Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 87-88.

¹⁶Op.cit, hal. 45

Seorang debitur yang melakukan wanprestasi sebagai pihak yang wajib melaksanakan sesuatu, mengakibatkan ia dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi (Pasal 1234 KUHPerduta).
2. Pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerduta).
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerduta).

II.1.4. Force Majeure

Menurut Hasanuddin Rahman, SH, Ada beberapa Pasal dalam KUHPerduta yang dapat digunakan sebagai pedoman ketentuan force majeure, antara lain:

1. Pasal 1244:

“Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya. Kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

2. Pasal 1245:

“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

3. Pasal 1545:

“Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknnya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan

siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar.”

4. Pasal 1553:

“Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.”¹⁷

Kata “tidak disengaja” dalam Pasal 1245 dan Pasal 1553 pada dasarnya kurang tepat, karena kata “tidak disengaja” berkonotasi kelalaian (negligence) yang dalam Hukum Perdata, juga diatur dalam ketentuan hukum tersendiri. Sehingga kata yang tepat adalah “diluar kesalahan”.¹⁸

Dari rumusan pasal-pasal tersebut, setidaknya terdapat 3 (tiga) unsur yang harus di penuhi untuk force majeure ini, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan yang bersangkutan;
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada yang bersangkutan.

Selain itu, dalam suatu force majeure harus dapat dibuktikan oleh orang atau pihak yang bersangkutan, mengenai:

1. Bahwa ia tidak bersalah;

¹⁷ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting seri keterampilan merancang kontrak bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 206.

¹⁸ Op.cit, hal. 123.

2. Bahwa ia tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan jalan lain sekalipun;
3. Ia tidak dapat menanggung risiko.

Menurut Munir Fuady, force majeure dapat dibedakan dalam berbagai jenis.¹⁹

Bila dilihat dari segi sasaran yang terkena force majeure, maka force majeure sering dibedakan dalam:

1. Force majeure yang obyektif, yaitu force majeure yang terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak tersebut. Artinya, keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan dari pihak debitur. Misalnya benda tersebut terbakar, maka pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan, karena yang terkena adalah benda yang merupakan obyek kontrak. Force majeure seperti ini disebut juga dengan *physical impossibility*.
2. Force majeure yang subyektif, yaitu force majeure yang terjadi dalam hubungannya dengan perbuatan atau kemampuan debitur itu sendiri. Misalnya jika si debitur sakit berat sehingga tidak mungkin berprestasi lagi.

Selanjutnya, bila dilihat dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, suatu force majeure dapat dibedakan dalam:

¹⁹ Ibid, hal. 115.

1. Force majeure yang absolut, yaitu suatu force majeure yang terjadi sehingga prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan. Misalnya, barang yang merupakan obyek kontrak musnah.
2. Force majeure yang relatif, yaitu suatu force majeure di mana pemenuhan prestasi secara formal tidak mungkin dilakukan, walaupun secara tidak normal masih mungkin dilakukan. Misalnya, terhadap kontrak ekspor-impor, dimana setelah kontrak di buat, terdapat larangan impor atas barang tersebut.

Sedangkan apabila dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya force majeure, maka force majeure dapat dibedakan dalam:

3. Force majeure permanen, yaitu jika sama sekali sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi. Misalnya jika barang yang merupakan obyek dari kontrak tersebut musnah di luar kesalahan debitur.
4. Force majeure temporer, yaitu jika terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu. Atau dengan kata lain, karena terjadi peristiwa tertentu di mana setelah peristiwa tersebut berhenti, prestasi tersebut dapat dipenuhi kembali. Misalnya, jika barang yang menjadi obyek kontrak tersebut tidak mungkin dikirim karena terjadi pergolakan social. Akan tetapi, nanti pada saat kondisi sudah aman, maka barang tersebut dapat dikirim kembali.

II.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Bank

II.2.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk dalam perjanjian pinjam-meminjam sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1754 KUHPerduta. Istilah kredit berasal dari bahasa romawi yaitu *credere*, yang berarti kepercayaan. Jadi, dasar kredit adalah kepercayaan/keyakinan dari kreditur bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Kredit juga bisa diartikan penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dan lain pihak dalam hal, pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan. Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian kredit sebagai berikut:

“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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Ada beberapa pendapat mengenai pengertian kredit tersebut. Menurut Hasanuddin Rahman, ditemukan sedikitnya ada 4 (empat) unsur kredit, yaitu²⁰:

- a. Kepercayaan, yaitu bahwa setiap pelepasan kredit, dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar

²⁰ Op.cit, hal. 42.

kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan;

- b. Waktu, yaitu bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu;
- c. Risiko, yaitu bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko karena adanya jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali, artinya semakin panjang waktu kredit semakin risiko yang terkandung didalamnya;
- d. Prestasi, yaitu bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dengan debitur/calon debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Sedangkan menurut H. Salim HS, pengertian kredit diatas memiliki unsur-unsur yaitu:

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
- b. Didasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam;
- c. Para pihak yaitu bank dan pihak lain (nasabah);
- d. Kewajiban peminjam yaitu untuk melunasi hutangnya;
- e. Jangka waktu; dan
- f. Adanya bunga.²¹

²¹ H. Salim HS, SH,MS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 30

Berdasarkan pula pada pasal diatas, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini adalah suatu hal abstrak, yang sukar untuk diraba karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.²²

Perjanjian kredit menurut KUHPerdota termasuk dalam perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 – Pasal 1769 KUHPerdota. Menurut Pasal 1754 KUHPerdota, disebutkan mengenai pengertian pinjam-meminjam, yaitu:

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.“

Dalam hal peminjam uang, utang yang terjadi karena hanyalah terdiri atas jumlah utang yang disebutkan dalam perjanjian, apabila sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan/kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut

²² Mgs. Edy Putra Tje' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hal. 10.

harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu (Pasal 1756 KUHPerdara). Dengan demikian maka, untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, kita harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.²³

Perjanjian kredit seringkali merupakan suatu perjanjian baku. Yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah:

“Perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dilakukan hanyalah beberapa hal saja”. Misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lain yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya”.²⁴ Kelemahan dari perjanjian baku ini adalah mengenai sifat/karakternya karena ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausul yang membebaskan kreditur dari kewajiban (eksenorasi klausul).

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian secara khusus baik oleh bank selaku kreditur ataupun debitur, dikarenakan perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak. Dari perjanjian kredit dapat ditelusuri berbagai hal tentang pemberian, pengelolaan ataupun penatausahaan kredit itu sendiri.

²³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 176.

²⁴ Pendapat dari Sutan Remi Sjahdeini, seperti dikutip oleh Munir Fuadi, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 41.

II.2.2. Jenis-Jenis Kredit

Pratama Raharja²⁵ mengutarakan jenis-jenis kredit, yakni kredit berprioritas tinggi dan kredit tidak berprioritas tinggi. Kredit berprioritas tinggi, oleh Pratama Raharja, dirinci sebagai berikut:

- a. Kredit Modal Kerja:
 1. Kredit Bimas;
 2. Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP);
 3. Kredit Produksi Impor dan penyaluran pupuk dan obat hama untuk bimas;
 4. Kredit Perkebunan Swasta Nasional (PSN);
 5. Kredit Koperasi untuk para anggotanya dan untuk pengadaan barang-barang yang berprioritas tinggi;
 6. Kredit Ekspor.
- b. Kredit Investasi:
 1. Kredit Mini;
 2. Kredit Midi;
 3. Kredit Investasi Kecil (KIK);
 4. Kredit Perkebunan:
 - a. Perkebunan Inti Rakyat (PIR);
 - b. Peremajaan, Rehabilitasi dan Perluasan Tanaman Ekspor (PRPTE).
 5. Pencetakan Sawah;
 6. Kredit Investasi sampai dengan Rp. 75 juta;

²⁵ Pratama Raharja, *Uang dan Perbankan*, (Jakarta: Reneke Cipta, 1990), hal. 115.

c. Kredit Lainnya:

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
2. Kredit Mahasiswa Indonesia (KMI);
3. Kredit Asrama Mahasiswa.

Menurut jangka waktunya, kredit terbagi atas:

1. Kredit jangka Pendek

Kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Dalam kredit jangka pendek juga termasuk kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.

2. Kredit Jangka Menengah

Kredit jangka menengah adalah kredit yang berjangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman tersebut diatas.

3. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

II.3. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan

II.3.1. Pengertian dan Sumber Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari kata terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta,

pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pada pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan.²⁶ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.”²⁷

Sebenarnya apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhoen Sofwan ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Sedangkan saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan.²⁸ J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.²⁹

Definisi yang terakhir ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditor semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek kajian

²⁶ Op.cit, hal. 5.

²⁷ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, (Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980), Hal. 5.

²⁸ Pendapat J. Satrio seperti dikutip oleh H. Salim HS, SH,MS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 6.

²⁹ Ibid, hal. 6.

hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditor semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitor. Sedangkan yang menjadi obyek kajiannya adalah benda jaminan. Dari kelemahan definisi tersebut, maka ketiga definisi di atas perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut J. Satrio, bahwa 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.”³⁰

Menurut H. Salim HS, Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini adalah:

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan;

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang

³⁰ Ibid, hal. 6.

membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan immateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immateriil merupakan jaminan nonkebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Pada dasarnya sumber hukum jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni sumber hukum materiil dan sumber hukum formal.³¹ Sumber hukum materiil ialah tempat materi hukum itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum. Misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandangan keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, perkembangan internasional, dan keadaan geografis. Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Yang diakui umum sebagai sumber hukum formal ialah undang-undang, traktat, perjanjian antar Negara, yurisprudensi dan kebiasaan. Sumber hukum formal ini digolongkan menjadi dua macam, yaitu sumber hukum formal tertulis dan tidak tertulis. Apabila dikaitkan dengan hukum jaminan, sumber hukum jaminan dibedakan menjadi tertulis dan tidak tertulis. Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan tertulis, yaitu:³²

1. Buku II KUHPerdara.
2. KUHDagang.
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Ada di Atas Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

³¹ Pendapat Algra, dkk, seperti dikutip oleh H. Salim MS, SH,MS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 2007, hal. 14.

³² Ibid, hal. 15.

6. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

Traktat ialah suatu perjanjian yang dibuat antara dua negara atau lebih dalam pembebanan jaminan. Yurisprudensi atau putusan pengadilan merupakan produk yudikatif, yang berisi kaidah atau peraturan hukum yang mengikat pihak-pihak yang berperkara, terutama dalam perkara pembebanan jaminan.

II.3.2. Obyek dan Asas-Asas Hukum Jaminan

Apabila kita mengacu pada definisi yang dipaparkan di atas, maka kita dapat menelaah obyek kajian hukum jaminan merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Obyek itu dibagi menjadi 2 macam, yaitu obyek materiil dan obyek forma. Obyek materiil, yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penelitiannya. Obyek materiil hukum jaminan adalah manusia. Obyek forma hukum jaminan, yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek forma hukum jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan.³³

1. Asas *Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya

³³ Ibid, hal. 9.

pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten/kota, pendaftaran fidusia dilakukan di kantor Pendaftaran Fidusia pada kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar.

2. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
3. Asas *tak dapat dibagi-bagi*, yaitu asas dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai.
5. Asas *horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam 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.

II.4. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

II.4.1. Unifikasi Hukum Tanah Berakibat Pada Lahirnya Unifikasi Hak Jaminan Atas Tanah

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pembagian hukum tanah nasional bersifat dualisme. Hal ini dikarenakan bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan adanya perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Tanah dalam hukum Indonesia mempunyai status atau kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subyek yang mempunyainya. Adanya tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal yang disebut sebagai tanah-tanah hak barat atau tanah eropa. Ada tanah-tanah dengan hak Indonesia, seperti tanah-tanah dengan hak adat, yang disebut tanah-tanah hak adat, yang disebut tanah-tanah hak adat.³⁴

Tanah-tanah hak barat dapat dikatakan hampir semuanya terdaftar pada kantor Overschrijvings Ambtenaar menurut Overschrijvings Ordonantie S. 1834-27 dan dipetakan oleh kantor kadaster menurut peraturan-peraturan kadaster. Tanah-tanah hak barat ini tunduk pada hukum tanah barat, artinya hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemegang haknya, persyaratan bagi pemegang haknya, hal-hal mengenai tanah yang dihaki, serta perolehannya, pembebanannya diatur menurut ketentuan-ketentuan hukum tanah barat. Berbeda halnya dengan tanah-tanah hak adat yang hampir semuanya belum terdaftar. Tanah-tanah hak adat tunduk pada hukum tanah adat. Tanah-tanah hak adat terdiri atas apa yang disebut

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, 1999, hal.53.

tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, seperti hak milik adat.

Adanya dualisme pada hukum tanah nasional juga berakibat pada adanya dualisme dalam hak jaminan atas tanah. Untuk tanah-tanah hak barat seperti hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal disediakan Hipotek sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Hukum materiil pengaturannya terdapat dalam KUHPerdara Buku II Pasal 1162-1332. Tata cara pembebanannya penerbitan surat tanda bukti haknya diatur dalam Overschrijvings Ordonantie S. 1834-27. Untuk tanah-tanah hak milik adat lembaga hak jaminannya Credietverband. Pengaturannya dalam hukum materiil dan tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya dalam Stb. 1908-542 jo 1909-584. bagi hypotek pembebanannya dilakukan dihadapan overschrijvings ambtenaar yang membuat aktanya, sedangkan bagi credietverband pejabat yang membuat aktanya adalah wedana. Oleh pejabat-pejabat tersebut, diterbitkan surat tanda bukti adanya hypotek dan credietverband yang bersangkutan berupa salinan akta yang dibubuhi irah-irah dengan kata-kata seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Surat-surat tanda bukti tersebut dikenal dengan sebutan grosse acte hypotek dan grosse acte credietverband.³⁵

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, terjadi unifikasi hukum tanah nasional. Hal ini tidak hanya mengenai hukumnya melainkan juga hak-hak penguasaannya sebagai lembaga

³⁵ Ibid, hal. 58.

maupun sebagai hubungan-hubungan hukum kongkret. Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai seperangkat hak-hak atas tanah primer yang baru, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Demikian juga lembaga hak jaminan atas tanah yang baru yaitu hak tanggungan. Semuanya sebagai pengganti hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah yang diatur dalam berbagai perangkat hukum lama. Sejalan dengan itu, semua hak-hak atas yang ada sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hubungan hukum kongkret diubah menjadi salah satu hak yang baru berdasarkan pasal-pasal ketentuan-ketentuan konversi, kecuali berapa yang dinyatakan dihapus atau diganti kemudian dengan hak baru. Pada garis besarnya ketentuannya sebagai berikut :

1. Hak Eigendom menjadi Hak Milik.
2. Hak Milik Adat, Hak Agrarisch Eigendom, Hak Grant Sultan menjadi Hak Milik.
3. Hak Erfpacht untuk perkebunan besar menjadi Hak Guna Usaha.
4. Hak Erfpacht untuk perumahan dan Hak Opstal menjadi Hak Guna Bangunan.
5. Hak-Hak Atas Tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak Pakai yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menjadi Hak Pakai.
6. Hak Gogolan yang bersifat tetap menjadi Hak Milik.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang hukumnya tertulis adalah hak tanggungan. Sementara

belum terbentuk undang-undang secara lengkap yang mengatur hukumnya, yang berlaku berdasarkan Pasal 57 adalah ketentuan-ketentuan hukum dengan mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian sejak itu, hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang hukumnya tertulis dan menjadi unifikasi hukum jaminan atas tanah.

II.4.2. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila ada sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. SKMHT ini dapat dibuat dengan akta notaris atau dengan akta PPAT, selain itu juga berlaku persyaratan yuridis sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan hal lain selain dari kuasa membebaskan hak tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang, serta identitas para pihak dan debitur (jika debitur bukan pemberi hak tanggungan).
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat dibatalkan, ditarik kembali atau hapus karena alasan apapun, kecuali jika kuasa tersebut sudah digunakan atau sudah berakhir jangka waktunya.
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sudah dibuat selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan (untuk tanah sudah terdaftar) atau 3 (tiga) bulan (untuk tanah yang belum terdaftar).

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus sudah ada keyakinan pada notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah dikantor pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan

kreditor-kreditor lain yang juga pemegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh kantor pertanahan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan hak tanggungan yang dimaksud di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

II.4.3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat-syarat:

1. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;

3. termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “syarat publisitas”;
4. memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang;

Menurut Penjelasan Umum angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa ada 2 (dua) unsur mutlak atau pokok dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu :

1. Hak tersebut sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu Wajib Didaftarkan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Atas Tanah. Menurut Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. Tanah dengan hak pengelolaan;
 - c. Tanah wakaf;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Hak tanggungan;
 - f. Tanah Negara;
2. Hak tersebut menurut sifatnya Dapat Dipindahtangankan atau Dialihkan. Hal ini dimaksudkan apabila debitor wanprestasi, kreditor bisa langsung menjual obyek jaminan tersebut untuk pelunasan utangnya.

Dengan penjelasan diatas, yang merupakan obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu terhadap benda atau hak apa saja dapat dikaitkan dengan hak tanggungan adalah sebagai berikut :

a. Hak Milik atas tanah

Pengertian Hak Milik atas tanah menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

b. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha menurut Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Pengertian Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah negara atau tanah milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas.

d. Hak Pakai atas tanah negara

Sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan yaitu kepada orang perseorangan dan badan hukum perdata serta jangka waktunya juga ditentukan.

e. Hak Pakai atas tanah hak milik

Sepanjang menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan atau dialihkan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas.

f. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

g. Rumah susun dan Hak milik atas satuan rumah susun.

Bawah tanah sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah.

II.4.4. Prosedur Pemberian Hak Tanggungan

Hak tanggungan lahir dengan didahului oleh suatu bentuk perjanjian dasar atau perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur adalah hubungan perikatan yang sumbernya adalah perjanjian utang piutang, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik diantara para pihak. Yang dimaksud dengan hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu:

- Hak Debitur : Menerima uang pinjaman.
- Kewajiban Kreditur : Menyerahkan uang.
- Hak Kreditur : Hak tagih.

- Kewajiban debitur : Membayar kembali utang dan bunga.

Setelah jangka waktu yang ditetapkan oleh debitur dan kreditur untuk melunasi utang terlewati, maka kreditur hanya dapat menagih utang tersebut kepada debitur tertentu saja. Hal ini menimbulkan hak pribadi yaitu hak menagih kreditur kepada debitur tertentu. Bukan pada debitur lain karena suatu perjanjian hanya mengikat pihak yang membuatnya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Dimana dalam kedua pasal tersebut dijelaskan, bahwa apabila debitur wanprestasi maka kreditur melakukan penyitaan terhadap harta debitur. Hal ini didasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdara, mengenai jaminan yang bersifat umum. Jaminan umum mengandung pengertian bahwa semua harta benda milik debitur menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya. Hasil dari penjualan tersebut akan dibagi-bagikan menurut besar kecilnya tagihan (piutang) masing-masing kreditur. Dalam prakteknya sering kreditur merasa tidak puas dengan jaminan secara umum tersebut karena tidak banyak memberikan banyak keistimewaan bagi kedudukan kreditur terutama dalam hal ini bank sebab mempunyai posisi yang sama dengan kreditur lainnya³⁶. Menurut Prof. Boedi Harsono, jaminan hutang sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut memiliki kelemahan, yaitu kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi semua

³⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakthi, Bandung, 1991, Hal. 31.

hutang kepada krediturnya, tiap kreditor akan memperoleh pembayaran sebagian, seimbang dengan jumlah piutang masing-masing.³⁷

Apabila seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut oleh debitur dialihkan kepada pihak lain, maka harta kekayaan yang telah dialihkan itu bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan hutang debitur. Oleh karena itu kreditor menghendaki adanya benda-benda tertentu milik debitur yang berguna dikemudian hari apabila debitur tidak menepati janjinya (wanprestasi), maka kreditor mempunyai kepastian dan kemudahan untuk melaksanakan haknya terhadap benda-benda tersebut untuk melakukan penjualan benda tersebut. Menurut Pasal 1132 KUHPerdara itu dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1134 KUHPerdara, maka kreditor yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang yang mempunyai kedudukan yang sama sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 KUHPerdara yaitu hak mereka untuk memperoleh pembagian dari hasil penjualan harta kekayaan debitur dalam hal debitur wanprestasi secara seimbang dan proporsional menurut besar kecilnya masing-masing piutang mereka. Oleh karena itu, diperlukan adanya jaminan kebendaan seperti hak tanggungan untuk menjamin kepastian pelunasan hutang tersebut. Khusus jaminan kebendaan kreditor berhak untuk didahulukan

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, 1999, hal. 57.

memenuhi hutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi benda tertentu milik debitur yang dijamin dengan hak kebendaan *jura in re alinia*. Kreditur pemegang hak kebendaan tersebut, berhak atas pemenuhan terhadap benda lainnya dari debitur bersama-sama dengan kreditur lainnya selaku kreditur bersama (kreditur konkuren)³⁸.

Pada proses pemberian hak tanggungan, APHT dibuat 2 lembar yang aslinya (“in originali”), ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan yaitu kreditur penerima hak tanggungan dan 2 orang saksi serta PPAT. Dalam pembuatan APHT tidak dibuat salinannya dalam bentuk “grosse”. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, sedangkan lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada kepala kantor pertanahan yang bersangkutan. Menurut ketentuan dalam Pasal 13 ayat (2) disebutkan bahwa penyampaian wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani. Penyampiannya dilakukan dengan cara datang sendiri ke kantor pertanahan atau dikirim dengan pos tercatat ataupun disampaikan melalui penerima hak tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada kantor pertanahan.

³⁸ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 92.

Apabila dalam hal penyampaian, mengalami keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan. Maka apabila meskipun pengirimannya mengalami keterlambatan, kepala kantor pertanahan tetap wajib memprosesnya. Akan tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat termasuk semua kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya hak tanggungan yang diberika tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah terlebih dulu terkena sita jaminan. Demikian pula dalam memilih cara pengiriman. Resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman tidak tepat, menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh kepala kantor pertanahan.

II.4.4.1. Sifat Perjanjian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan sebagaimana telah dijelaskan dimuka, meskipun tidak dijelaskan secara tegas adalah jaminan yang lahir dari perjanjian. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya, apabila membaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika

dibuat dalam bentuk perjanjian³⁹. Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian. Dengan rumusan yang menyatakan bahwa:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka pemenuhan syarat subyektif pemberian hak tanggungan adalah pemenuhan syarat subyektif sahnya perjanjian. Adanya kesepakatan untuk memberikan hak tanggungan. Kesepakatan dalam perjanjian, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaan, dan mengenai pihak-pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut. Dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, dengan hanya disetujuinya pemberian hak tanggungan secara lisan oleh pemilik kebendaan yang akan dijaminkan dengan hak tanggungan, belum melahirkan perikatan atau prestasi atau kewajiban pada diri pemilik kebendaan, yaitu bahwa kebendaannya yang akan dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitur yang dijamin tersebut. Pemberian hak tanggungan dengan segala

³⁹ Kartini Muljadi-Gunawan widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, hal. 16-17.

akibat hukumnya, termasuk kewajiban pemberi hak tanggungan untuk “merelakan” agar benda yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut disita, dijual, dan selanjutnya hasil penjualan kebendaan dijamin dengan hak tanggungan tersebut agar dipergunakan untuk melunasi utang debitur yang dijamin, baru lahir, dan mengikat pemilik kebendaan yang akan dijamin dengan hak tanggungan, manakala telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 10 sub (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan itu sendiri baru mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut didaftarkan dan diumumkan. Saat pendaftaran dan pengumuman itulah merupakan berlakunya hak tanggungan sebagai hak kebendaan. Terhadap pendaftaran dan pengumuman tersebut, sebagai bukti keberadaan hak tanggungan tersebut, bagi penerima hak tanggungan dikeluarkanlah Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan sebagai suatu perjanjian formal, yang mensyaratkan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya bentuk dan isi akta pemberian hak tanggungan dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang selanjutnya dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Hal lain yang perlu diperhatikan lebih lanjut sehubungan dengan adanya kesepakatan ini adalah ketentuan yang dirumuskan dalam Pasal 1321 KUHPerdara dikatakan bahwa KUHPerdara memberikan beban pembuktian tidak adanya kesepakatan pada pihak yang menyatakan bahwa terhadap dirinya telah terjadi kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

Dalam perjanjian pemberian jaminan hak tanggungan, kreditor tidak berkepentingan terhadap pemberian jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan tersebut, melainkan terhadap kebendaan yang dijadikan sebagai jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan tersebut. Dari penjelasan tersebut tampak jelas bahwa dalam perjanjian pemberian hak tanggungan tidak mungkin dapat terjadi kekhilafan karena hakikat dari benda yang menjadi pokok perjanjian yang dapat membatalkan perjanjian pemberian hak tanggungan.

Sebagai suatu bentuk perjanjian yang merupakan ikutan terhadap perikatan pokok yang mendahuluinya, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa keabsahan dan eksistensi dari hak tanggungan yang diberikan dengan perjanjian pemberian hak tanggungan bergantung sepenuhnya pada keabsahan atau eksistensi dari perikatan pokok yang pembayaran utangnya dijamin dengan hak tanggungan

tersebut. Jadi tidak mungkin dalam suatu perjanjian pemberian hak tanggungan dapat terjadi kekhilafan mengenai hakikat dari kebendaan yang dijamin tersebut, atau yang berhubungan dengan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Mengenai eksistensi hak tanggungan dalam hubungannya dengan eksistensi perikatan pokok yang mendasari keberadaan hak tanggungan tersebut, dalam Pasal 18 sub (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

II.4.4.2. Kedudukan Istimewa Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Berbicara mengenai Hak Tanggungan adalah berbicara mengenai kegiatan perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu sebagaimana yang telah disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Ada beberapa asas yang mendasarinya diantaranya:

a. Droit De Preference

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitur cidera janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya

dari hasil penjualan tersebut kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahulu (*droit de preference*).

Kedudukan diutamakan dengan pemberian hak mendahulu tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, seperti yang antara lain diatur dalam title XIX Buku II KUHPerdota. (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Harta kekayaan yang ditunjuk khusus sebagai jaminan itu disebut “Obyek HakTanggungan”.⁴⁰

b. *Droit De Suite*

Hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (“*Droit de suite*”)

(Pasal 7).⁴¹

c. Jaminan Umum Pasal 1131 KUHPerdota

Dua kedudukan istimewa yang ada pada pemegang hak tanggungan tersebut mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditur oleh Pasal 1131 KUHPerdota. Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, 1999, hal. 402.

⁴¹ *Ibid.*

pelunasan utangnya kepada semua krediturnya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Apabila seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang krediturnya.

d. Kepailitan Pemberi Hak Tanggungan

Selain kedudukan istimewa yang disebut diatas menurut Pasal 21, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, kreditur pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Ini berarti bahwa obyek hak tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditur mengambil mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. Yang dinyatakan pailit adalah pemberi hak tanggungan yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan. Pemberi hak tanggungan tidak selalu debitur sebagai pihak yang berutang tetapi bisa juga pihak lain.

e. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan adalah sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti

dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1). Hak tanggungan yang bersangkutan membebani obyek-obyek tersebut masing-masing secara utuh . Jika kreditnya dilunasi secara angsuran, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani setiap obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi.⁴²

f. Kemudahan dan Kepastian dalam Eksekusi

Keistimewaan lain adalah bahwa hak tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 yaitu menggunakan haknya menjual obyek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “Parate Executie”.

g. Kepastian Tanggal Kelahiran Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai kepastian tanggal lahirnya hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 13 dan penentuan batas waktunya dilakukannya berbagai perbuatan hukum dalam rangka pembebanan hak tanggungan.

II.4.5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan pada Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan beberapa sebab, diantaranya:

- a. Hapusnya piutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* hak tanggungan.

⁴² Ibid, hal. 403.

- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan yang dinyatakan dengan akta yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri atas permohonan pembeli obyek hak tanggungan, jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitur. Apabila tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Pembersihan hak tanggungan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur. dalam hal hak atas tanah yang dibebani berahir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, hak tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Namun berbeda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.⁴³

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, 1999, hal. 436.

BAB III

METODE PENELITIAN

Kata Metodologi Penelitian berasal dari kata “Metode” yang berarti suatu cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dan “Logos” yang berarti ilmu atau pengetahuan. Jadi, metodologi adalah suatu cara untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran yang didasarkan pada ilmu pengetahuan secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Sedangkan “Penelitian” adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sesuatu hal sampai menyusun laporan.⁴⁴ Oleh karena itu guna mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat juga diperlukan untuk memberikan pedoman serta

⁴⁴ Cholid Narbuko, H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2002), hal. 1.

arah dalam mempelajari dan memahami obyek yang diteliti. Sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan yang telah direncanakan.

Dalam penyusunan tesis ini, dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Data ini diperlukan agar tesis ini dapat memenuhi syarat baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Metode penelitian sebagai kegiatan mendapatkan data dengan tujuan tertentu yang dilakukan dengan cara ilmiah. Tujuan tertentu tersebut dapat dikelompokkan menjadi tiga hal utama yaitu: untuk menemukan, membuktikan dan mengembangkan pengetahuan tertentu. Dengan ketiga hal tersebut, maka implikasi dari hasil penelitian akan dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi permasalahan yang terjadi.

Menurut Sutrisno Hadi dalam bukunya *Metodologi Riset Nasional*, Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana caranya atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:⁴⁵

III.A. Metode Pendekatan

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Kata yuridis artinya menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara

⁴⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), hal. 46.

meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini. Kata Empiris artinya melakukan penelitian di lapangan dengan observasi dan wawancara untuk membandingkan peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Ditekankan pada studi normatif dan empiris secara proporsional mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Terkena Luapan Lumpur Lapindo, untuk melihat bagaimana penerapan atau pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

III.B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah berupa penelitian Deskriptif Analitis. Kata Deskriptif adalah penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga bersifat sekedar mengungkapkan fakta. Hasil penelitian bertujuan untuk memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki.⁴⁶

⁴⁶ H. Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996), hal. 31.

Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktek.

Penelitian terhadap teori dan praktek adalah untuk memperoleh gambaran tentang faktor pendukung dan faktor penghambat antara teori dan pelaksanaan dalam prakteknya. Spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis bertujuan melukiskan kenyataan-kenyataan yang ada atau realitas sosial dan menggambarkan obyek yang menjadi pokok permasalahan.

III.C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bank yang memiliki daerah kerja yang terkena luapan lumpur lapindo yaitu Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada Sentra Kredit Konsumen Surabaya dan Bank Rakyat Indonesia cabang Sidoarjo, Notaris serta Debitur pada bank yang tersebut diatas. Peneliti memilih bank tersebut karena permasalahan yang diangkat penulis dalam tesis ini terjadi pada bank tersebut.

III.D. Populasi Dan Tehnik Sampling

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁴⁷

Populasi dalam penelitian ini adalah bank pemberi kredit kepada debitur yang obyeknya terkena luapan lumpur lapindo dan debitur yang bersangkutan.

2. Tehnik Sampling

Sample adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi.

Dalam penelitian tesis ini secara purpose sampling, pengambilan sample dilakukan berdasarkan tehnik Non Random Sampling dengan tehnik Purposive pengambilan sample dengan subyek tertentu, adapun yang menjadi sample dalam penelitian ini adalah Bank Negara Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia. Hal ini dikarenakan jumlah debitur yang mengalami kesulitan dalam membayar sisa angsuran sebagai dampak terkena lumpur lapindo, dimana saling berlawanan yaitu ada yang sebagian besar debitur bank tersebut, namun ada juga yang terdiri dari beberapa debitur saja.

Adapun sampel dalam penelitian ini yang kemudian dijadikan responden adalah:

1. Pemimpin sentra kredit konsumen Surabaya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

⁴⁷ Ibid, hal.57.

2. Pegawai PT. BNI tersebut di atas, pada Bagian Kredit.
3. Account Oficcer Sidoarjo PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
4. Debitur

III.E. Metode Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan elemen-elemen penting yang mendukung suatu penelitian. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang akan dipaparkan.

Untuk menghantarkan penulis memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis juga tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Disini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:⁴⁸

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang obyek yang diteliti.

⁴⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), hal. 32.

Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara, kuesioner, studi kepustakaan dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, observasi dan wawancara. Studi kepustakaan dilakukan dengan membaca bahan-bahan hukum yang ada referensinya dengan topik pembahasan atau masalah yang sedang diteliti. Observasi dilakukan dengan terjun langsung ke daerah penelitian yaitu daerah yang terkena luapan lumpur lapindo Kabupaten Sidoarjo.

Wawancara dilakukan dengan nara sumber yang telah diuraikan diatas, secara bebas terpimpin dengan melakukan tanya jawab dengan nara sumber yang telah ditentukan. Penulis memilih teknik wawancara ini dengan beberapa keuntungan, antara lain:

- a. Dengan memperoleh informasi langsung dari obyeknya, diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.
- b. Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.
- c. Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berupa bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan hakim dan badan hukum sekunder yang meliputi pendapat hukum, buku, hasil penelitian.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka merupakan suatu teknik pengumpulan data yang akan dilakukan dengan cara membaca bahan-bahan hukum yang ada relevansinya dengan topik pembahasan atau masalah yang sedang diteliti, yaitu buku-buku tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta buku-buku tentang keadaan force majeure yang menyebabkan hapusnya obyek jaminan.

Studi dokumen teknik pengumpulan data dilakukan dengan membaca putusan hakim serta peraturan perundang-undangan baik berupa:

- a. Bahan Hukum Primer, yang dalam penelitian ini terdiri dari:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgelijk Wetboek
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
 5. Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2006 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo
 6. Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo

Sebagai Daerah Yang Memerlukan Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank, dimana memberikan perlakuan khusus bagi beberapa kecamatan di kabupaten Sidoarjo, sebagai daerah yang memerlukan perlakuan khusus terhadap kredit bank, yang didasarkan pada Peraturan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap kredit bank bagi daerah-daerah tertentu di Indonesia yang terkena bencana alam.

7. Pedoman Kebijakan Dan Prosedur Kredit Retail Market-Buku I PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

- b. Bahan Hukum Sekunder, berupa buku-buku mengenai hukum perjanjian, perjanjian kredit, hukum jaminan, jaminan hak tanggungan, hukum agraria Indonesia.
- c. Bahan Hukum Tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern.

Data teoritis yang diperoleh melalui studi kepustakaan dimaksudkan untuk lebih menetapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh di tempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi. Lebih lanjut, bahwa studi komparatif antara data yang diperoleh dalam penelitian dengan bahan teoritis studi pustaka adalah merupakan suatu kegiatan analisis.

III.F. Analisis Data

Adapun spesifikasi atau jenis penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif, dengan pengertian bahwa data-data yang dihasilkan akan memberikan gambaran yang sesuai dengan kenyataan yang ada. Untuk memperoleh gambaran yang dimaksud maka peneliti mengumpulkan data yang bersifat kualitatif, karena data yang dikumpulkan hanya sedikit dan data tersebut tidak dapat diklasifikasikan.

Untuk menganalisis data yang bersifat kualitatif ini maka peneliti mempergunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih dan disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan deskripsi tentang perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang obyeknya terkena luapan lumpur lapindo, untuk selanjutnya disusun sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

IV.A. Gambaran Umum Kabupaten Sidoarjo

Kabupaten Sidoarjo sebagai salah satu penyangga ibukota propinsi Jawa Timur merupakan daerah yang mengalami perkembangan secara pesat. Keberhasilan ini dicapai karena berbagai potensi yang ada diwilayahnya seperti industri dan perdagangan, pariwisata, serta usaha kecil dan menengah dapat dikemas baik dan terarah.

Dengan adanya potensi daerah serta dukungan sumber daya manusia yang memadai, maka dalam perkembangannya Kabupaten Sidoarjo mampu menjadi salah satu daerah strategis bagi pengembangan perekonomian regional.⁴⁹

Letak dan posisi Kabupaten Sidoarjo berada diantara 112° 5' dan 112° 9' bujur timur dan berada antara 7° 3' dan 7° 5' lintang selatan. Kabupaten Sidoarjo sebelah utara berbatasan dengan Kotamadya Surabaya dan kabupaten Gresik, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Pasuruan, sebelah timur adalah Selat Madura dan sebelah barat dengan Kabupaten Mojokerto.

Kabupaten Sidoarjo secara wilayah administrasi terbagi atas 4 wilayah kerja pembantu, 18 kecamatan, 322 kelurahan dan 31 desa. Kabupaten Sidoarjo sebagian besar daerahnya dipergunakan untuk daerah pemukiman, perdagangan dan pemerintahan. Sisanya dipergunakan untuk daerah pertambangan dan pertanian. Kabupaten Sidoarjo merupakan daerah yang potensial untuk melakukan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan. Selain adanya sumber daya manusia yang memadai, letak Kabupaten Sidoarjo yang strategis karena berdekatan dengan ibukota propinsi Jawa Timur, Surabaya juga sangat menentukan. Surabaya sebagai pusat kegiatan perdagangan di Jawa timur dan pelabuhan Tanjung Perak merupakan akses yang penting untuk pemasaran hasil produksi. Faktor posisi inilah yang mendorong banyak pengusaha baik asing maupun lokal untuk melakukan kegiatan usahanya di Kabupaten Sidoarjo.⁵⁰

⁴⁹ Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, www.sidoarjokab.go.id, tanggal 29 Maret 2008.

⁵⁰ Ibid, hal.2.

IV.B. Gambaran Umum Tentang Lumpur Lapindo

Semburan Lumpur Panas Lapindo di Sidoarjo, adalah peristiwa menyemburnya lumpur panas di lokasi pengeboran PT Lapindo Brantas di Desa Renokenongo, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sejak tanggal 29 Mei 2006. Semburan lumpur panas ini menyebabkan tergenangnya kawasan permukiman, pertanian, dan perindustrian di tiga kecamatan di sekitarnya, serta mempengaruhi aktivitas perekonomian di Jawa Timur. Lokasi semburan lumpur berada di Porong, yakni kecamatan di bagian selatan Kabupaten Sidoarjo, sekitar 12 km sebelah selatan kota Sidoarjo. Kecamatan ini berbatasan dengan Kecamatan Gempol (Kabupaten Pasuruan) di sebelah selatan.⁵¹

Lokasi semburan hanya berjarak 150-500 meter dari sumur Banjar Panji-1 (BJP-1), yang merupakan sumur eksplorasi gas milik Lapindo Brantas sebagai operator blok Brantas. Oleh karena itu, hingga saat ini, semburan lumpur panas tersebut diduga diakibatkan aktivitas pengeboran yang dilakukan Lapindo Brantas di sumur tersebut. Pihak Lapindo Brantas sendiri punya dua teori soal asal semburan. Pertama, semburan lumpur berhubungan dengan kegiatan pengeboran. Kedua, semburan lumpur “kebetulan” terjadi bersamaan dengan pengeboran akibat sesuatu yang belum diketahui. Lokasi tersebut merupakan kawasan pemukiman dan di sekitarnya merupakan salah satu kawasan industri utama di Jawa Timur. Tak jauh dari lokasi semburan terdapat jalan tol Surabaya-Gempol, jalan raya Surabaya-Malang dan Surabaya-Pasuruan-Banyuwangi (jalur pantura timur), serta jalur kereta api lintas

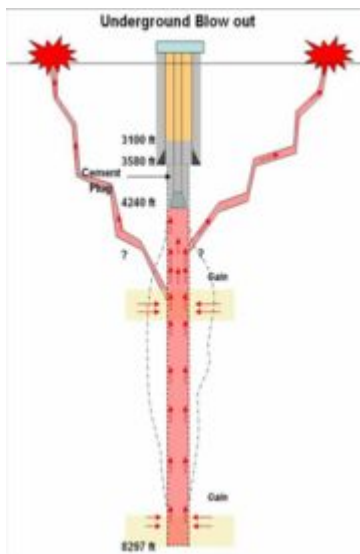
⁵¹ Kronologis Lumpur lapindo, www.indonesiacerdas.org, tanggal 7 April 2008.

timur Surabaya-Malang dan Surabaya-Banyuwangi. Lapindo Brantas melakukan pengeboran sumur Banjar Panji-1 pada awal Maret 2006 dengan menggunakan perusahaan kontraktor pengeboran PT Medici Citra Nusantara. Kontrak itu diperoleh Medici atas nama Alton International Indonesia, Januari 2006, setelah menang tender pengeboran dari Lapindo senilai US\$ 24 juta. Pada awalnya sumur tersebut direncanakan hingga kedalaman 8500 kaki (2590 meter) untuk mencapai formasi Kujung (batu gamping). Sumur tersebut akan dipasang selubung bor (casing) yang ukurannya bervariasi sesuai dengan kedalaman untuk mengantisipasi potensi circulation loss (hilangnya lumpur dalam formasi) dan kick (masuknya fluida formasi tersebut ke dalam sumur) sebelum pengeboran menembus formasi Kujung. Sesuai dengan desain awalnya, Lapindo “sudah” memasang casing 30 inchi pada kedalaman 150 kaki, casing 20 inchi pada 1195 kaki, casing (liner) 16 inchi pada 2385 kaki dan casing 13-3/8 inchi pada 3580 kaki (Lapindo Press Rilis ke wartawan, 15 Juni 2006). Ketika Lapindo mengebor lapisan bumi dari kedalaman 3580 kaki sampai ke 9297 kaki, mereka “belum” memasang casing 9-5/8 inchi yang rencananya akan dipasang tepat di kedalaman batas antara formasi Kalibeng Bawah dengan Formasi Kujung (8500 kaki).⁵² Diperkirakan bahwa Lapindo, sejak awal merencanakan kegiatan pemboran ini dengan membuat prognosis pengeboran yang salah. Mereka membuat prognosis dengan mengasumsikan zona pemboran mereka di zona Rembang dengan target pemborannya adalah formasi Kujung. Padahal mereka membor di zona Kendeng yang tidak ada formasi Kujung-nya. Alhasil, mereka merencanakan

⁵² Ibid, hal.2.

memasang casing setelah menyentuh target yaitu batu gamping formasi Kujung yang sebenarnya tidak ada. Selama mengebor mereka tidak meng-casing lubang karena kegiatan pemboran masih berlangsung. Selama pemboran, lumpur overpressure (bertekanan tinggi) dari formasi Pucangan sudah berusaha menerobos (blow out)

tetapi dapat diatasi dengan pompa lumpurnya Lapindo (Medici).



Setelah kedalaman 9297 kaki, akhirnya mata bor menyentuh batu gamping. Lapindo mengira target formasi Kujung sudah tercapai, padahal mereka hanya menyentuh formasi Klitik. Batu gamping formasi Klitik sangat *porous* (bolong-bolong). Akibatnya lumpur yang digunakan untuk melawan lumpur formasi Pucangan hilang (masuk ke lubang di batu gamping formasi Klitik)

atau *circulation loss* sehingga Lapindo kehilangan/kehabisan lumpur di permukaan. Akibat dari habisnya lumpur Lapindo, maka lumpur formasi Pucangan berusaha menerobos ke luar (terjadi *kick*). Mata bor berusaha ditarik tetapi terjepit sehingga dipotong. Sesuai prosedur standard, operasi pemboran dihentikan, perangkap *Blow Out Preventer (BOP)* di rig segera ditutup & segera dipompakan lumpur pemboran berdensitas berat ke dalam sumur dengan tujuan mematikan *kick*. Kemungkinan yang terjadi, fluida formasi bertekanan tinggi sudah terlanjur naik ke atas sampai ke batas

antara *open-hole* dengan selubung di permukaan (*surface casing*) 13 3/8 inci.⁵³ Di kedalaman tersebut, diperkirakan kondisi geologis tanah tidak stabil & kemungkinan banyak terdapat rekahan alami (*natural fissures*) yang bisa sampai ke permukaan. Karena tidak dapat melanjutkan perjalanannya terus ke atas melalui lubang sumur disebabkan BOP sudah ditutup, maka fluida formasi bertekanan tadi akan berusaha mencari jalan lain yang lebih mudah yaitu melewati rekahan alami tadi & berhasil. Inilah mengapa *surface blowout* terjadi di berbagai tempat di sekitar area sumur, bukan di sumur itu sendiri. Ketika semburan lumpur terjadi pertama kali di sekitar Sumur Banjar Panji 1 (BJP-1), volume lumpur yang dihasilkan masih pada tingkat 5.000 meter kubik per hari. Lubang semburan terjadi di beberapa tempat, sebelum akhirnya menjadi satu lubang yang dari waktu ke waktu menyemburkan lumpur panas dengan volume yang terus membesar hingga mencapai 50.000 m³ per hari. Permasalahan penanganan lumpur panas ini menjadi jauh lebih berat akibat semakin membesarnya volume lumpur panas yang disemburkan, dari antara 40,000 m³ sampai 60,000 m³ (Mei-Agustus) menjadi 126,000 m³ per hari, sehingga yang akan dibuang tidak hanya air dari lumpur tersebut, akan tetapi keseluruhan lumpur panas yang menyembur di sekitar sumur Banjar Panji 1. Semburan lumpur ini membawa dampak yang luar biasa bagi masyarakat sekitar maupun bagi aktivitas perekonomian di Jawa Timur, diantaranya:⁵⁴

⁵³ Ibid, hal.3.

⁵⁴ Ibid, hal.4.

- Lumpur menggenangi duabelas desa di tiga kecamatan. Semula hanya menggenangi empat desa dengan ketinggian sekitar 6 meter, yang membuat dievakuasinya warga setempat untuk diungsikan serta rusaknya areal pertanian. Luapan lumpur ini juga menggenangi sarana pendidikan dan Markas Koramil Porong. Hingga bulan Agustus 2006, luapan lumpur ini telah menggenangi sejumlah desa/kelurahan di Kecamatan Porong, Jabon, dan Tanggulangin, dengan total warga yang dievakuasi sebanyak lebih dari 8.200 jiwa dan tak 25.000 jiwa mengungsi. Karena tak kurang 10.426 unit rumah terendam lumpur dan 77 unit rumah ibadah terendam lumpur.
- Lahan dan ternak yang tercatat terkena dampak lumpur hingga Agustus 2006 antara lain: lahan tebu seluas 25,61 ha di Renokenongo, Jatirejo dan Kedungcangkring; lahan padi seluas 172,39 ha di Siring, Renokenongo, Jatirejo, Kedungbendo, Sentul, Besuki Jabon dan Pejarakan Jabon; serta 1.605 ekor unggas, 30 ekor kambing, 2 sapi dan 7 ekor kijang.
- Sekitar 30 pabrik yang tergenang terpaksa menghentikan aktivitas produksi dan merumahkan ribuan tenaga kerja. Tercatat 1.873 orang tenaga kerja yang terkena dampak lumpur ini.
- Empat kantor pemerintah juga tak berfungsi dan para pegawai juga terancam tak bekerja.
- Tidak berfungsinya sarana pendidikan (SD, SMP), Markas Koramil Porong, serta rusaknya sarana dan prasarana infrastruktur (jaringan listrik dan telepon)

- Rumah/tempat tinggal yang rusak akibat diterjang lumpur dan rusak sebanyak 1.683 unit. Rinciannya: Tempat tinggal 1.810 (Siring 142, Jatirejo 480, Renokenongo 428, Kedungbendo 590, Besuki 170), sekolah 18 (7 sekolah negeri), kantor 2 (Kantor Koramil dan Kelurahan Jatirejo), pabrik 15, masjid dan musala 15 unit.
- Kerusakan lingkungan terhadap wilayah yang tergenangi, termasuk areal persawahan.⁵⁵
- Pihak Lapindo melalui Imam P. Agustino, Gene-ral Manager PT Lapindo Brantas, mengaku telah menyisihkan US\$ 70 juta (sekitar Rp 665 miliar) untuk dana darurat penanggulangan lumpur.
- Akibat amblesnya permukaan tanah di sekitar semburan lumpur, pipa air milik PDAM Surabaya patah.
- Meledaknya pipa gas milik Pertamina akibat penurunan tanah karena tekanan lumpur dan sekitar 2,5 kilometer pipa gas terendam.
- Ditutupnya ruas jalan tol Surabaya-Gempol hingga waktu yang tidak ditentukan, dan mengakibatkan kemacetan di jalur-jalur alternatif, yaitu melalui Sidoarjo-Mojosari-Porong dan jalur Waru-tol-Porong.
- Tak kurang 600 hektar lahan terendam.
- Sebuah SUTET milik PT PLN dan seluruh jaringan telepon dan listrik di empat desa serta satu jembatan di Jalan Raya Porong tak dapat difungsikan.⁵⁶

⁵⁵ Ibid, hal.5.

Penutupan ruas jalan tol ini juga menyebabkan terganggunya jalur transportasi Surabaya-Malang dan Surabaya-Banyuwangi serta kota-kota lain di bagian timur pulau Jawa. Ini berakibat pula terhadap aktivitas produksi di kawasan Ngoro (Mojokerto) dan Pasuruan yang selama ini merupakan salah satu kawasan industri utama di Jawa Timur.

IV.C. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hak Atas Tanah Terkena Lumpur Lapindo

Adanya semburan lumpur panas yang terjadi semenjak tanggal [29 Mei 2006](#), dari sumur Banjar Panji-1 milik PT. Lapindo Brantas di desa [Renokenongo](#), kecamatan [Porong](#), Kabupaten Sidoarjo yang belum dapat dihentikan hingga saat ini menyebabkan banyak lahan tidak dapat digunakan lagi oleh pemiliknya baik berupa areal persawahan, perumahan warga, pabrik dan areal lainnya hanya dijadikan sebagai tanggul untuk menampung luapan lumpur tersebut. Setiap hari volume semburan itu kian bertambah sehingga luapan lumpur terus merembet ke daerah-daerah yang berada disekitar semburan lumpur. Akibatnya lahan didaerah tersebut juga diluberi luapan lumpur dan terpaksa banyak warga yang meninggalkan daerahnya karena lumpur tersebut baunya sangat menyengat sehingga mengganggu kesehatan warga. Sebagian besar dari mereka menempati daerah-daerah pengungsian seperti di Pasar Baru Porong. Selain itu, ada juga warga yang tinggal di sekitar jalan tol Surabaya-Malang- Banyuwangi serta sisanya tinggal menumpang di rumah sanak

⁵⁶ Ibid, hal.6.

familinya. Untuk mengantisipasi agar lumpur tidak meluber lagi, lahan yang telah diluberi luapan lumpur juga dijadikan tanggul lumpur sehingga memperluas areal tanggul. Dengan adanya pembuatan tanggul tersebut, maka pemilik lahan-lahan tersebut kehilangan hak atas tanahnya seiring dengan musnahnya lahan akibat luberan lumpur tersebut. Bagi pemilik tanah yang tanahnya dijadikan jaminan pelunasan utang pada bank, maka dengan musnahnya lahan/tanah tersebut, juga menyebabkan hapusnya beban terhadap hak atas tanah tersebut, misalnya seperti hak tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut. Namun, meskipun hak atas tanah tersebut sudah hapus dan hak tanggungannya juga hapus, tidak menyebabkan piutang yang dijamin menjadi hapus.

Sebagaimana telah dijelaskan dimuka, bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan hapusnya hak tanggungan yang dikarenakan hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan piutang yang dijamin menjadi hapus. Piutang kreditor masih tetap ada, akan tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Hapusnya hak atas tanah tersebut, terjadi karena adanya force majeure yang disebabkan karena kelalaian pihak ketiga, sehingga dalam hal ini pihak yang bertanggung jawab mengganti kerugian adalah pihak ketiga tersebut. Jadi hapusnya hak atas tanah karena luapan lumpur lapindo ini, yang bertanggung jawab mengganti kerugian adalah pihak lapindo brantas sebagai penyebab terjadinya semburan lumpur tersebut.

Semburan lumpur dari sumur Banjar Panji-1 milik PT. Lapindo Brantas di desa [Renokenongo](#), kecamatan [Porong](#), kabupaten Sidoarjo dapat dikategorikan sebagai

kejadian force majeure. Menurut Munir Fuady, force majeure dapat dibedakan dalam berbagai jenis.⁵⁷ Apabila dilihat dari segi sasaran yang terkena force majeure, meluapnya lumpur lapindo ini termasuk pada force majeure yang obyektif, yaitu force majeure yang terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak tersebut. Artinya, keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan dari pihak debitur. Misalnya benda tersebut terbakar, maka pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan, karena yang terkena adalah benda yang merupakan obyek kontrak. Force majeure seperti ini disebut juga dengan *physical impossibility*. Apabila dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya force majeure, meluapnya lumpur lapindo ini termasuk juga pada Force majeure permanen, yaitu jika sama sekali sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi. Misalnya, jika barang yang merupakan obyek dari kontrak tersebut musnah di luar kesalahan debitur.

IV.D. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Yang Obyek Jaminannya Musnah Terkena Lumpur Lapindo

Dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, dapat dijadikan sebagai landasan perlindungan hukum terhadap kedudukan kreditur. Hal ini dikarenakan dalam Perpres tersebut mengatur mengenai pembayaran ganti rugi akibat terkena luapan lumpur

⁵⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999, hal. 123.

lapindo. Ganti rugi dilakukan melalui proses jual beli tanah dan bangunan dengan pembayaran secara bertahap, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007. Untuk ganti rugi pada proses jual beli tanah, pembayarannya dilakukan dengan 2 (dua) tahap. Tahap I pembayarannya sebesar 20% yang telah dilakukan sejak awal tahun 2007 dan tahap II pembayarannya sebesar 80% akan dibayarkan paling lambat sebelum masa kontrak rumah 2 (dua) tahun habis. Ganti rugi jual beli tanah dilakukan dengan akta jual beli bukti kepemilikan.

Dasar hukum yang digunakan dalam proses jual beli tanah warga korban lumpur yang dipegang oleh PT. Minarak Lapindo Jaya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), selain Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007. Dalam Proses jual beli tanah yang pembayarannya dilakukan secara 2 (dua) tahap tersebut mengharuskan warga korban lumpur memiliki sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Bagi warga korban Lumpur dengan status hak milik tetapi belum disertifikat atau non sertifikat yaitu masih dalam bentuk Letter C, Pethok D maupun SK Gogol, PT Minarak lapindo Jaya menawarkan relokasi di tempat yang ditentukan oleh PT Minarak Lapindo Jaya. Namun, menurut laporan BPLS, Proses penuntasan jual beli tanah dan bangunan milik warga korban lumpur lapindo dengan status hak milik Letter C dan Pethok D tersebut ditemukan indikasi bertentangan dengan ketentuan pasal 26 UUPA ayat 2 mengingat Lapindo

Brantas Inc merupakan badan hukum yang termasuk tidak boleh melakukan transaksi jual beli tanah yang termasuk hak milik⁵⁸.

Dengan adanya penggantian dari Pihak Lapindo tersebut, pihak bank berharap dapat dijadikan pelunasan utang debitur terhadap kreditur. Oleh karena itu, hapusnya hak atas tanah karena luapan lumpur lapindo ini, tidak menyebabkan piutang yang dijamin menjadi hapus. Meskipun kejadian tersebut termasuk pada peristiwa force majeure, namun kejadian tersebut terjadi karena adanya kelalaian yang disebabkan oleh pihak tertentu yaitu PT. Lapindo Brantas sebagai pihak yang melakukan proses pengeboran [minyak](#) dan [gas bumi](#). Sehingga dalam hal ini pihak yang bertanggung jawab mengganti kerugian adalah pihak PT. Lapindo Brantas yang pelaksanaannya dilakukan oleh PT. Minarak Lapindo Jaya, yang merupakan perusahaan bentukan Lapindo Brantas Inc untuk mengurus pembayaran jual beli tanah korban lumpur lapindo. Jadi, dalam hal ini piutang kreditor masih tetap ada, namun bukan lagi sebagai piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor tetapi hanyalah sebagai piutang yang dijamin secara umum dan kedudukan krediturnya sebagai kreditor kongkuren.

Selain Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo yang disebutkan bahwa setiap warga masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya karena tergenang lumpur lapindo akan mendapatkan penggantian dari PT. Lapindo Brantas, Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor:

⁵⁸ Korban menuntut uang ganti rugi, www.kompas.com, tanggal 15 April 2006.

9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo Sebagai Daerah Yang Memerlukan Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank, dimana memberikan perlakuan khusus bagi beberapa kecamatan di kabupaten Sidoarjo, sebagai daerah yang memerlukan perlakuan khusus terhadap kredit bank, yang didasarkan pada Peraturan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap kredit bank bagi daerah-daerah tertentu di Indonesia yang terkena bencana alam, yang juga merupakan jaminan bahwa piutang kreditor benar-benar tidak menjadi hapus.

Dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang dipegang oleh pihak bank, maka kedudukan bank sebagai kreditor benar-benar sangat terjamin. Selain hal tersebut, berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo Sebagai Daerah Yang Memerlukan Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank, dimana memberikan perlakuan khusus bagi beberapa Kecamatan di Kabupaten Sidoarjo, sebagai daerah yang memerlukan perlakuan khusus terhadap kredit bank, pihak bank sebagai kreditor juga tidak terlalu khawatir akan dampak belum dibayarnya piutang karena dalam keputusan tersebut ada daerah yang mendapat perlakuan khusus untuk kredit-kredit yang berada didaerah yang terkena luapan lumpur lapindo. Daerah-daerah yang mendapat perlakuan khusus tersebut ada beberapa kecamatan

diantaranya: Kecamatan Porong, Jabon, Tanggulangin, Tulangan dan Kecamatan Krembung.⁵⁹

Mengenai jenis perlakuan khusus, ada beberapa jenis perlakuan khusus yang diberikan, diantaranya:

- 1) Pemotongan atau penghapusan bunga;
- 2) Penurunan tingkat bunga;
- 3) Pemotongan atau penghapusan denda;
- 4) Perpanjangan jangka waktu;
- 5) Penangguhan pembayaran cicilan pokok atau bunga atau denda;
- 6) Penambahan plafon kredit yang sudah ada;
- 7) Pemberian kredit baru.

Terkait dengan adanya ganti rugi dari PT. Lapindo Brantas tersebut, tentunya hal itu merupakan harapan bagi bank sebagai kreditor untuk mendapatkan pelunasan piutangnya meskipun debitur juga memiliki pendapatan lain. Apabila dilihat dari sumber pembayaran kredit, ada 2 yaitu :

1. Pembayaran dari Lapindo, yang berasal dari uang penggantian yang terahir sebesar 80 % yang jangka waktunya 2 tahun setelah pembayaran pertama sebesar 20 %.
2. Sumber pendapatan lain yang berasal dari pendapatan sendiri.⁶⁰

⁵⁹ News tanah lapindo, Website PTPN XII (Persero) dimuat dalam detail berita tanggal 8 agustus 2007.

Meskipun pihak bank sangat berharap akan pembayaran dari pihak Lapindo tersebut, namun pihak bank harus bersabar dan menunggu untuk memperoleh pelunasan piutangnya sampai waktu pembayaran tahap II sebesar 80% dibayarkan oleh Pihak Lapindo. Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, kasus musnahnya obyek jaminan karena terkena luapan lumpur lapindo terjadi pada Sentra Kredit Konsumen Surabaya. Berdasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor. 2004.010/KPR, didalamnya dijelaskan mengenai jenis kredit yang digunakan, yaitu berupa Kredit Konsumtif untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Tujuan kredit tersebut untuk membiayai pembelian rumah tinggal di Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera Blok H-15/05 Kedungbendo, Tanggulangin Sidoarjo. Berdasarkan pada Pasal 9 ayat (2) Perjanjian Kredit tersebut, disebutkan bahwa obyek yang dijadikan jaminan yaitu berupa tanah dan bangunan rumah tinggal perumahan Tanggulangin Asri Sejahtera Blok H-15/05 Kedungbendo, Tanggulangin Sidoarjo, sesuai Sertifikat Hak guna bangunan (SHGB) Induk No. 2715 tanggal 24 September 2002 atas nama PT. Bersatu Sukses Sejati, displit dan dibalik nama menjadi atas nama debitur serta diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sejak adanya luapan lumpur lapindo, obyek jaminan tersebut menjadi musnah karena terkena luapan lumpur lapindo. Pada pelaksanaan perjanjian kredit juga tidak berjalan sebagaimana mestinya. Adanya tunggakan pembayaran kredit sehingga mengakibatkan kreditor mengalami kerugian. Bank sebagai kreditor hal ini

⁶⁰ Wawancara dengan bagian kredit Sentra Kredit Konsumen (SKK) PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Wilayah 06 Surabaya, Pada tanggal 7 November 2007.

tentunya sangat tidak diharapkan. Namun dengan adanya perlakuan khusus yang diberikan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia, maka pihak bank sebagai kreditor melakukan Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) terhadap Perjanjian Kredit (PK)nya. Dengan adanya penjadwalan kembali tersebut, maka bank membuat Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) dengan persetujuan debitor untuk menggantikan perjanjian kredit yang lama. Yang dilakukan perubahan hanya pada pasal-pasal tertentu saja yaitu yang terkait dengan jangka waktu pembayaran diperpanjang selama 28 bulan sejak tanggal jatuh tempo atau sejak 21 Januari 2014 sampai dengan tanggal 21 Mei 2016 termasuk masa tenggang selama 28 bulan sejak 1 februari 2007 sampai dengan tanggal 28 Mei 2009. selain itu pula yang dilakukan adalah menambah ayat baru pada Pasal Tambahan setelah ayat 7 yaitu ayat 8 yaitu mengenai pembayaran uang pengganti atas barang jaminan terkait dengan bencana lumpur lapindo, dari pihak PT. Lapindo Brantas Inc. atau dari Tim Nasional Penanggulangan Dampak Lumpur lapindo yang diisyaratkan bahwa uang pembayaran pengganti terlebih dahulu digunakan untuk melunasi secara sekaligus fasilitas kredit dan sisanya apabila ada akan diserahkan kepada debitor dan apabila menyimpang dari ketentuan tersebut maka bank sebagai kuasa dari debitor dapat meminta pelunasan kredit terhadap pihak yang melakukan pembayaran pelunasan.⁶¹

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS) dikatakan bahwa pihak lapindo melakukan pembayaran tahap pertama sebesar 20 % dari nilai tanah dan bangunan yang

⁶¹ Ibid, hal. 2.

dimilikinya kepada penduduk yang sudah dilakukan pada bulan Juli-September 2007 dengan cara menyerahkan bukti kepemilikan tanah dan bangunan. Namun uang tersebut tidak boleh digunakan untuk membayar angsuran kredit apapun dan hanya dapat digunakan untuk membiayai keperluan hidupnya. Hal ini tentunya sangat merugikan pihak bank, karena bank tidak memperoleh pelunasan kredit. Mengingat syarat pembayaran yang dilakukan oleh lapindo adalah dengan menyerahkan bukti kepemilikan tanah dan bangunan, bagi yang memiliki tunggakan kredit maka bukti kepemilikan tanah dan bangunan berada di bank. Oleh karena itulah bank mengajukan permohonan kepada BPLS agar pembayaran tahap kedua sebesar 80% sebagaimana yang diamanatkan Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007, harus dilakukan melalui bank tempat perjanjian kredit dibuat. Langkah ini diambil karena untuk menyelesaikan sisa angsuran kredit. Besarnya nilai pembayaran dari lapindo lebih besar dari nilai sisa angsuran. Selain itu pula, Jangka waktu yang diberikan pihak lapindo paling lambat 2 tahun setelah pembayaran pertama. Sedangkan jangka waktu berakhirnya perjanjian kredit debitor di bank BNI adalah satu tahun, sehingga hal ini bisa mengcover pelunasan utang tersebut.

Pada Bank Rakyat Indonesia cabang Sidoarjo, masalah luapan lumpur lapindo bukan menjadi kendala yang berarti yang dapat mengancam tingkat kesehatan bank tersebut. Hal itu terbukti dengan meningkatnya pendapatan bank selama tahun 2007.⁶² Jumlah debitor yang terkena luapan lumpur lapindo sedikit, hanya berjumlah

⁶² Wawancara dengan Staff Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Sidoarjo, Pada tanggal 31 Maret 2008.

sekitar 8 atau 9 orang saja. Jadi, hal itu tidak membuat pihak bank merasa khawatir apabila debitor tersebut tidak melakukan pembayaran tepat waktu, pihak bank hanya menunggu dan melihat perkembangan situasi yang ada. Selama debitor tersebut kooperatif dengan pihak bank mengenai masalah yang dihadapinya serta mendiskusikannya bersama bagaimana penyelesaiannya, bank tidak perlu melakukan tindakan apapun. Hingga saat ini pihak bank belum melakukan tindakan apapun terkait dengan masalah lapindo. Namun, apabila pihak bank akan melakukan tindakan, maka pihak bank akan melakukan konsultasi terlebih dahulu dengan pihak Bank Indonesia mengenai langkah yang akan diambil.

IV.E. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Perjanjian Kredit Yang Terkena Lumpur Lapindo

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya bahwa bank sebagai kreditur telah melakukan beberapa cara untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Meskipun dengan terbitnya Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo Sebagai Daerah Yang Memerlukan Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank, dimana memberikan perlakuan khusus bagi beberapa kecamatan di kabupaten Sidoarjo, sebagai daerah yang memerlukan perlakuan khusus terhadap kredit bank, yang didasarkan pada Peraturan Gubenur Bank Indonesia Nomor: 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap kredit bank bagi daerah-daerah tertentu di Indonesia yang terkena bencana alam secara umum telah menjamin kepastian adanya pelunasan sisa angsuran dari para debitur, namun tidak menutup kemungkinan timbulnya kendala-kendala lain

dalam menghadapi penyelesaian kredit ini. Kendala ini bisa timbul dalam proses penyelesaian pelunasan sisa angsuran. Selain itu, sebagaimana yang telah dijabarkan sebelumnya bahwa dalam proses penuntasan jual beli tanah dan bangunan milik warga korban lumpur lapindo dengan status hak milik Letter C dan Pethok D, pihak PT. Minarak Lapindo Jaya telah bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang konsekwensinya jual beli tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang di terima oleh pemilik tidak dapat di tuntutan kembali.

Pada PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk. ada kendala mengenai pengurusan proses penyelesaian misalnya antara bank sebagai pihak kreditor dengan pihak PT. Minarak Lapindo Jaya mengenai penunjukan notaris yang menangani penyelesaian kasus tersebut mengalami perbedaan. Selain hal tersebut, kendala lain timbul yaitu dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo. Disini bank juga merasa dirugikan karena mereka menetapkan besarnya pungutan yang harus dibayar pada saat melakukan cek fisik.⁶³ Artinya atas tiap fotocopy bukti kepemilikan hak yang distempel dan harus ditandatangani oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo tersebut. Hal ini dilakukan untuk kepentingan debitur dalam mendapatkan ganti rugi tahap I sebesar 20% dari pihak PT. Minarak Lapindo Jaya. Untuk memperoleh ganti rugi tersebut, pihak PT. Minarak Lapindo Jaya meminta

⁶³ Wawancara dengan bagian kredit Sentra Kredit Konsumer (SKK) PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Wilayah 06 Surabaya, Pada tanggal 7 November 2007.

bukti kepemilikan hak, yang mana bagi para debitur ini tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan karena bukti kepemilikan haknya sedang dijaminkan dibank. Oleh karena itulah pihak bank mengupayakan hal itu sebagai jalan tengah bagi debitur untuk mendapatkan ganti rugi dan supaya sertifikat itu tetap berada dibank sampai dilunasinya utang tersebut. Disamping itu, berkas yang ditandatanganinya juga jumlahnya ditentukan. Dimana perharinya hanya menandatangani 10 berkas, sedangkan jumlah yang harus ditandatanganinya jumlahnya mencapai 400 yang mana hal itu berarti ada 400 debitur.

Dalam hal perubahan mengenai pasal-pasal dalam perjanjian kredit yang harus diketahui dan disetujui oleh debitur, bank juga mengalami kendala. Hal ini dikarenakan kebanyakan para debitur tidak datang pada waktu yang telah ditentukan oleh bank sehingga mengalami keterlambatan dalam melakukan perubahan perjanjian kredit. Padahal perubahan itu harus dilakukan sesegera mungkin berdasarkan peraturan-peraturan yang mengaturnya.⁶⁴ Kendala lain muncul seiring dengan akan dibayarnya uang ganti rugi sebesar 80% pada bulan Mei mendatang. Munculnya jenis bentuk baru pembayaran uang ganti rugi sebesar 80% yang berupa rumah, selain uang tunai yang diberikan pihak lapindo melalui PT. Minarak Lapindo Jaya selaku juru bayar Lapindo Brantas Inc. Disamping hal itu mereka juga berhak atas tunjangan uang kontrakan, uang jaminan hidup serta uang evakuasi dari pihak lapindo. Namun lokasi rumah yang dibangun oleh pihak lapindo berada didaerah Sukodono, dimana

⁶⁴ Ibid, hal. 2.

lokasi tersebut terlalu jauh dengan tempat asal mereka di daerah Renokenongo, Porong. Masalah lokasi ini juga menimbulkan pro dan kontra diantara warga korban lumpur lapindo yang mengungsi di Pasar Baru Porong meskipun sisa ganti rugi sebesar 80% tersebut berpedoman pada Peraturan Pemerintah 14 tahun 2007. Korban lumpur Lapindo menuntut ganti rugi secara tunai mendesak pembayaran sisa ganti rugi sebesar 80 % dari total ganti rugi oleh Lapindo dimulai awal bulan Maret 2008 dari rencana semula mulai bulan Mei 2008. Percepatan pembayaran ini diminta karena korban lumpur yang menerima tawaran rumah dari Lapindo telah menerima sisa ganti rugi 80 % meskipun rumah belum bisa ditempati.⁶⁵ Pembangunan rumah tersebut di daerah Sukodono oleh pihak lapindo didasarkan pada data warga yang berada di BPLS. Hal ini tentunya akan menimbulkan pemikiran baru mengenai penggantian sisa uang ganti rugi bagi bank sebagai kreditur istimewa pemegang hak tanggungan dengan memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah. Bank sebagai kreditur hanya akan berkedudukan sebagai kreditur kongkuren apabila bukti kepemilikan hak atas tanah tidak diperlukan lagi dalam sisa ganti rugi 80% tersebut. Sebagai konsekwensinya apabila pihak debitur wanprestasi terhadap perubahan perjanjian kreditnya, maka kreditur tidak bisa mengeksekusi penggantian obyek jaminan, namun hanya bisa melalui gugatan biasa di pengadilan negeri. Kejadian seperti ini sangat tidak diharapkan oleh pihak bank sebagai kreditur preferen, karena hanya akan banyak membuang waktu dan biaya.

⁶⁵ Korban Lumpur Menuntut Percepatan Pembayaran, www.kompas.com, tanggal 9 Februari 2008.

Sedangkan kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, dilihat dari akibat-akibat secara langsungnya tidak ada karena debitur yang terkena luapan lumpur lapindo hanya 8 atau 9 orang. Tetapi akibat tidak langsungnya diluar 5 kecamatan yang disebutkan ada. Misalnya akibat adanya luapan lumpur lapindo, para pedagang tas dan sepatu di tanggulangi yang juga merupakan debitur menuai dampak dengan menurunnya jumlah pengunjung dan pembeli sehingga menurunkan pendapatan mereka. Dengan adanya alasan tersebut, mereka juga meminta agar bisa pembayaran angsuran disamakan dengan debitur yang menjadi korban luapan lapindo secara langsung yang telah mendapat perlakuan khusus berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006. Dengan adanya alasan tersebut, bank terpaksa menyetujui permintaan mereka sehingga pembayaran angsuran tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Hal ini tentunya menjadi pilihan yang sulit bagi pihak bank sebagai kreditur karena dapat mempengaruhi pendapatan bank.⁶⁶

⁶⁶ Wawancara dengan Staff Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Sidoarjo, Pada tanggal 31 Maret 2008.

BAB V

PENUTUP

V.A. KESIMPULAN

1. Perlindungan kreditur sebagaimana yang dilakukan oleh bank-bank terhadap debitur yang tanah dan bangunannya dijadikan sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan yang terkena lumpur lapindo yaitu dengan tindakan berdasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 14 tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006 yaitu dengan melakukan Penjadwalan Kembali

(*rescheduling*) terhadap Perjanjian Kredit (PK)nya. Dengan adanya penjadwalan kembali tersebut, maka bank membuat Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) dengan persetujuan debitur untuk menggantikan perjanjian kredit yang lama. Hal ini terkait dengan pelaksanaan pembayaran angsuran debitur selanjutnya serta supaya kreditor tetap berkedudukan sebagai kreditor yang diistimewakan.

2. Kendala-kendala yang dihadapi bank-bank sebagai kreditor dalam penyelesaian kredit terhadap utang debitur yang obyek jaminannya musnah terkena lumpur lapindo diantaranya yaitu:
 - a. pengurusan proses penyelesaian misalnya antara bank sebagai pihak kreditor dengan pihak PT. Lapindo Brantas Inc mengenai penunjukan notaris yang menangani penyelesaian kasus tersebut mengalami perbedaan. Serta dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo. Disini bank juga merasa dirugikan karena mereka menetapkan besarnya pungutan yang harus dibayar untuk melakukan cek fisik. Selain itu juga munculnya bentuk baru sisa ganti rugi sebesar 80% berupa rumah selain uang yang tentunya akan menimbulkan kendala baru mengenai penyelesaian utang debitur. Disini juga belum adanya kesepakatan atau titik temu antara pihak lapindo dengan warga mengenai ganti rugi tersebut, sehingga bank sebagai kreditor mengalami kesulitan mengikuti alur penggantian ini karena dapat berdampak pada proses penyelesaian kredit debitur.

- b. Adanya akibat tidak langsung yaitu dampak yang timbul dari area diluar 5 kecamatan yang disebutkan sebagai yang terkena dampak, meminta agar bisa pembayaran angsuran disamakan dengan debitor yang menjadi korban luapan lapindo secara langsung yang telah mendapat perlakuan khusus berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006.

V.B. SARAN

1. Harus ada komunikasi antara pihak bank sebagai kreditur yang obyek jaminannya musnah terkena luapan lumpur lapindo dengan pihak PT. Lapindo Brantas ataupun dengan Tim Penanggulangan Dampak Lumpur Lapindo, dengan Pemerintah terkait serta dengan warga yang menjadi debitor terkait dengan permasalahan tersebut sehingga bank mendapat kejelasan mengenai kedudukannya sebagai kreditur yang diistimewakan dengan memiliki bukti hak kepemilikan atas tanah dan bangunan para debitor.
2. Hendaknya ada kesepakatan antara pihak debitor dengan pihak bank terkait dengan pelaksanaan pembayaran angsuran kredit pasca luapan lumpur lapindo yang memusnahkan benda yang dijadikan sebagai obyek jaminan hak tanggungan. Dan juga diperlukan musyawarah antara para debitor, pihak bank sebagai kreditur serta dari pihak lapindo sebagai pihak yang menimbulkan bencana serta dari pihak pemerintah agar mendapatkan solusi yang terbaik mengenai pelaksanaan pembayaran angsuran kredit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU:

- Aman, Mgs. Edy Putra Tje', *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty: Yogyakarta, 1989.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 1999.
- Hadari, Nabawi. H, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 1996.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset Nasional*, Rineka Cipta: Jakarta, 2001.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan: Jakarta, 1999.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting seri keterampilan merancang kontrak bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003.
- HS, H. Salim, SH, MS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty: Yogyakarta, 1985.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, Edisi I, Cetakan II*, Kencana: Jakarta, 2006.

Narbuko, Cholid, H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara: Jakarta, 2002.

Patrik, Purwahid, *Azas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, 1986.

Sinungan, Muchdarsyah, *Kredit Seluk Beluk Dan Pengelolaannya*, Tograf: Yogyakarta, 1990.

Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Cetakan I, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2002.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta, 1986

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Cetakan V, Liberty: Yogyakarta, 2000.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI: Jakarta, 1980.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa: Jakarta, 1987.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada: Bandung, 2002.

Zaman, Mariam Darus Badrul, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni: Bandung, 1980.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjictrosudibyo, Cetakan VIII, Jakarta: Pradya Paramitha, 1976.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur

Sidoarjo.

Peraturan Gubernur Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus

terhadap kredit bank bagi daerah-daerah tertentu di Indonesia yang terkena

bencana alam

Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 9/7/KEP.GBI/2007 tentang Penetapan

Beberapa Kecamatan Di Kabupaten Sidoarjo Sebagai Daerah Yang

Memerlukan Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank.

Pedoman Kebijakan Dan Prosedur Kredit Retail Market - Buku I PT. Bank Negara

Indonesia (Persero) Tbk.

WEBSITE :

www.sidoarjokab.go.id

www.indonesiacerdas.org

www.google.com

www.kompas.com

www.yahoo.com

