



HUKUM JAMINAN & AGUNAN KREDIT

DALAM PRAKTEK PERBANKAN DI INDONESIA

Sri Budi Purwaningsih, S.H., M.Kn.

KATA PENGANTAR

Masyarakat yang membutuhkan uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan pelaku usaha yang membutuhkan modal untuk mengembangkan usahanya dapat dilakukan dengan cara meminjam uang di bank sebagai salah satu alternatifnya. Peran Bank sebagai lembaga intermediary atau yang menghubungkan antara pihak yang surplus dana dan pihak yang defisit dana merupakan solusi bagi pihak yang membutuhkan dana maupun pihak yang kelebihan dana sehingga kepentingan para pihak tersebut akan terpenuhi.

Bank dalam pemberian kredit mensyaratkan kepada nasabahnya untuk memberikan jaminan atau agunan guna menjamin terbayarnya kredit yang diberikan. Dalam keilmuan hukum, dipelajari macam-macam jaminan yang dapat diberikan dalam praktek pemberian kredit oleh bank.

Urgensi pemahaman terhadap lembaga-lembaga jaminan dalam pemberian kredit perbankan mendorong penulis untuk membuat buku ajar yang berjudul “Hukum Jaminan dan Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia.”

Akhir kata penulis sampaikan terimakasih kepada Universitas Muhammadiyah Sidoarjo atas kepercayaan yang telah diberikan untuk menyusun buku ajar mata kuliah hukum jaminan. Penulis dengan senang hati menerima sumbangsih pemikiran guna

penyempurnaan buku ajar ini. Semoga buku ajar ini memberi manfaat.

Sidoarjo, Juni 2019

Penulis,

Sri Budi Purwaningsih

DAFTAR ISI

Hal

Kata Pengantar

Daftar Isi

BAB I BENDA DAN HAK KEBENDAAN

1.1 Pengantar

1.2 Pengertian

1.3 Azas-azas Hak Kebendaan

BAB II HUKUM JAMINAN DAN PERJANJIAN JAMINAN

2.1 Pengantar

2.2 Pengertian

2.3 Penggolongan Jaminan

2.4 Hak-hak Jaminan yang Lain

BAB III JAMINAN PERORANGAN (*BORGTOCHT*)

3.1 Pengantar

3.2 Pengertian

3.3 Sifat-sifat *Borgtocht*

3.4 Subyek Jaminan Perorangan (*Borgtocht*)

3.5 Terjadinya *Borgtocht*

3.6 Akibat Hukum Perjanjian Penjaminan (*Borgtocht*)

3.7 Eksekusi Terhadap Penjamin

3.8 Hapusnya Penjaminan

BAB IV GADAI	
4.1 Pengantar	
4.2 Pengertian	
4.3 Terjadinya Hak Gadai	
4.4 Hak dan Kewajiban Pemegang Gadai	
4.5 Beralihnya Hak Gadai	
4.6 Eksekusi Jaminan Gadai	
4.7 Hapusnya Gadai	
BAB FIDUSIA	
5.1 Pengantar	
5.2 Pengertian	
5.3 Proses Terjadinya Fidusia	
5.4 Obyek Fidusia	
5.5 Eksekusi Jaminan Fidusia	
5.6 Hapusnya Jaminan Fidusia	
5.7 Sanksi Pidana	
Bab VI HIPOTEK DAN CREDIETVERBAND	
6.1 Pengantar	
6.2 Pengertian	
6.3 Obyek Hipotek	
6.4 Sifat Hipotek	
6.5 Hak dan Kewajiban yang Timbul Pembebanan Hipotek	
6.6 Pendaftaran Hipotek atas Kapal	

6.7 Eksekusi Hipotek atas Kapal	
Bab VII HAK TANGGUNGAN	
7.1 Pengantar	
7.2 Pengertian	
7.3 Pembebanan Hak Tanggungan	
7.4 Eksekusi Hak Tanggungan	
7.5 Hapusnya Hak Tanggungan	
Bab VIII HAK JAMINAN RESI GUDANG	
8.1 Pengantar	
8.2 Pengertian	
8.3 Obyek Jaminan Resi Gudang	
8.4 Pembebanan Hak jaminan atas Resi Gudang	
8.5 Eksekusi Hak Jaminan atas Resi Gudang	
8.6 Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang	
Bab IX PERJANJIAN KREDIT DALAM PRAKTEK PERBANKAN ..	
9.1 Pengantar	
9.2 Pengertian	
9.3 Bentuk Perjanjian Kredit	
9.4 Isi Perjanjian Kredit	
CONTOH PERJANJIAN KREDIT	
CONTOH PERJANJIAN JAMINAN PERORANGAN/ BORGTOCHT	
CONTOH PERJANJIAN JAMINAN GADAI DEPOSITO	

CONTOH SURAT KUASA PENCAIRAN DEPOSITO
CONTOH AKTA JAMINAN FIDUSIA
CONTOH AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
Daftar Pustaka

BAB I

BENDA DAN HAK KEBENDAAN

1.1 Pengantar

“Benda” mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia. Benda sebagai obyek manusia dalam memenuhi berbagai macam kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya manusia berusaha atau bekerja untuk mendapatkan benda-benda yang menjadi kebutuhan hidupnya, sehingga “benda” disini mempunyai nilai atau harga baik secara materi maupun non materi.

Beragam jenis “benda” yang dibutuhkan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Ilmu hukum membedakan beragam jenis benda dalam beberapa golongan, baik dari sifat, penggunaannya, maupun tujuannya.

1.2 Pengertian

Pengaturan tentang “benda” diatur dalam Buku II *Burgerlijk wetboek* (BW), pasal 499 – 1160 BW. Khusus pengaturan benda tidak bergerak atau benda tetap sejak berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau disingkat UUPA, dicabut.

Sistem Buku II BW bersifat tertutup artinya orang tidak diperkenankan membuat aturan-aturan yang baru terkait benda,

selain yang sudah diatur dalam Buku II BW tersebut atau dengan kata lain bersifat *dwingend recht* yaitu aturan yang memaksa.

Benda atau *zaak* (bahasa Belanda) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik (Pasal 499 BW). Benda disini mencakup benda berwujud maupun benda tak berwujud.

Selain pengertian benda, BW juga mengatur pengertian hak kebendaan. Hak kebendaan adalah hak yang dipunyai oleh seseorang untuk menguasai secara langsung bendanya dan mempertahankannya terhadap setiap orang. Berlawanan dengan hak perorangan yaitu suatu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.

Hak kebendaan terbagi menjadi 2 (dua) :

1. Hak kebendaan yang dapat memberikan kenikmatan bagi pemiliknya.

Contoh : hak eigendom (hak milik), hak erfpacht (hak guna usaha), hak postal (hak guna bangunan), dan lain-lain.

2. Hak kebendaan yang memberikan jaminan bagi pemiliknya.

Contohnya : hak gadai, hak hipotek

Pembagian “benda” secara yuridis :

a. Benda berwujud dan benda tidak berwujud (Pasal 503 BW)

b. Benda bergerak dan benda tidak bergerak (Pasal 504 BW), dibedakan :

Benda bergerak :

- Benda bergerak karena sifatnya (Pasal 509 BW)

Contoh : perhiasan, perabot rumah tangga

- Benda bergerak karena penetapan UU (Pasal 511 BW)

Contoh : hak tagih atas suatu utang

Benda tidak bergerak :

- Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 BW)

Contoh : tanah dan segala sesuatu yang melekat atau tumbuh di atasnya (pohon dan buahnya)

- Benda tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya (Pasal 507 BW)

Contoh : tanah dan segala sesuatu yang melekat atau tumbuh di atasnya (pohon dan buahnya)

- Benda tidak bergerak karena ketentuan UU (Pasal 508 BW)

Contoh : kapal laut ukuran minimal 20m³

c. Benda habis pakai dan benda tidak habis pakai (Pasal 505 BW)

d. Benda yang sudah ada dan benda masih akan ada (Pasal 1131 BW)

- e. Benda dalam perdagangan dan benda diluar perdagangan (Pasal 1332 BW)
- f. Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti (Pasal 1694 BW)
- g. Benda bertuan dan benda tidak bertuan (Pasal 519 BW)
- h. Benda terdaftar dan benda tidak terdaftar

Pembagian benda tersebut diatas membawa konsekwensi penguasaannya (*bezit*), daluwarsa (*verjaring*), penyerahannya (*levering*), penjaminannya (*bezwaring*), ataupun sitanya (*beslag*).¹

1.3 Azas- azas Hak Kebendaan

Azas-azas umum hukum benda :

a. Aturan bersifat memaksa (*dwingenrecht*)

Merupakan hukum memaksa artinya undang-undang sudah mengatur, para pihak tidak boleh menyimpangi.

b. Dapat dialihkan/ dipindahtangankan

Semua hak kebendaan dapat dilalihkan atau dipindahtangankan dari pihak yang satu ke pihak yang lain. Dikecualikan pada hak pakai dan hak tagih, para pihak dapat menentukan untuk tidak dapat dialihkan.

c. Azas Individualitas

¹ Moch Isnaini, "*Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*", LaksBang Pressindo, Yogyakarta, Cet I, 2016, h. 3

Obyek hak kebendaan adalah barang yang dapat ditentukan artinya seseorang dapat sebagai pemilik atas suatu barang yang berwujud dan merupakan satu-kesatuan. Contoh : rumah lengkap dengan bagian-bagiannya ruang tamu, ruang tidur, dapur, kamar mandi.

d. Asas publisitas

Asas publisitas merupakan ciri dari hak kebendaan. Publisitas dalam pelaksanaannya dilakukan dengan cara pendaftaran atas benda-benda yang menjadi obyek sebagai jaminan. Tujuan dari pendaftaran yaitu bahwa perjanjian jaminan tidak hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian tetapi juga mengikat pihak ketiga yang tidak terlibat dalam suatu perjanjian.

d. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Hak kebendaan selalu meletakkan atas keseluruhan obyek/bendanya. Artinya siapa yang mempunyai hak kebendaan atas suatu benda maka ia mempunyai hak kebendaan atas keseluruhan benda itu, tidak sendiri-sendiri.

e. Asas Prioriteit

Semua hak kebendaan mempunyai urutan berdasarkan lahirnya. Artinya hak kebendaan yang lebih dahulu lahir mempunyai urutan

yang paling tua atau lebih tinggi dari hak kebendaan yang lahir kemudian.²

f. Hak Kebendaan merupakan hak yang mutlak, artinya dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hal ini berbeda dengan hak perorangan hanya dapat dipertahankan kepada orang tertentu yang terlibat dalam perjanjian.

g. Azas droit de suit (Hak yang mengikuti)

Artinya Hak itu mengikuti terus mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada.³

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "*Hukum Perdata : Hukum Benda*", Liberty, Yogyakarta, Cet.4, 1981, h. 36-38

³ *Ibid*, h. 25

BAB II

HUKUM JAMINAN DAN PERJANJIAN JAMINAN

2.1 Pengantar

Manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara bekerja atau berwira usaha. Hasil bekerja atau berwira usaha manusia akan memperoleh suatu pendapatan berupa uang atau gaji. Bagi masyarakat yang pendapatannya tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhannya, alternatif solusinya dengan cara meminjam dana atau modal dari pihak lain, misal lembaga keuangan bank maupun non bank.

Dalam praktek pemberian pinjaman, lembaga keuangan meminta kepada nasabah untuk memberikan suatu benda/ harta kekayaannya sebagai jaminan pelunasan atas perikatan utangnya. Pemberian jaminan oleh nasabah/ peminjam atau debitor merupakan perbuatan hukum yang penting dalam rangka memberikan jaminan akan terbayarnya kembali pinjaman/ piutang jika debitor wanprestasi. Oleh karena itu jaminan atau *collateral* merupakan salah satu syarat dalam pemberian kredit.

2.2 Pengertian

Jaminan atau tanggungan dalam istilah BW adalah tanggung. Hak jaminan adalah hak kreditur atas benda atau harta kekayaan milik debitor yang dijaminakan bagi pemenuhan perikatan-perikatannya.

Artinya jika debitur wanprestasi maka kreditur berkuasa untuk mengeksekusi benda jaminan tersebut untuk memenuhi piutangnya atau dengan kata lain kreditur dapat menjual benda jaminan guna pelunasan utang debitur.

2.3 Penggolongan Jaminan

Penggolongan lembaga jaminan secara yuridis, dapat digolongkan :

- A. Menurut cara terjadinya : jaminan yang lahir karena UU dan jaminan yang lahir karena perjanjian
- B. Menurut sifatnya : jaminan umum dan jaminan khusus
- C. Menurut sifat haknya : bersifat hak kebendaan dan hak perorangan
- D. Menurut obyeknya : jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak
- E. Menurut kewenangan menguasai : jaminan menguasai bendanya dan jaminan tidak menguasai bendanya.⁴

A. Jaminan yang lahir karena UU dan karena perjanjian

Jaminan yang lahir karena UU adalah jaminan yang adanya telah ditentukan oleh UU, artinya para pihak tanpa mengadakan perjanjian jaminan terlebih dahulu atas perikatan-perikatannya. Pasal

⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *"Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan"*, Liberty, Yogyakarta, Cet. Pertama, 1980, h. 43

1131 BW mengatur bahwa semua harta kekayaan si berutang (debitur) baik yang sudah ada maupun akan ada menjadi tanggungan/ atau jaminan seluruh perikatannya.

Jaminan yang lahir karena perjanjian adalah jaminan yang lahir karena diperjanjikan oleh para pihak. Jaminan yang lahir karena perjanjian tertuju pada benda-benda tertentu milik debitur.

B. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Guna menjamin kepentingan kreditur atas hutang debitur, BW membagi kebendaan/ kekayaan debitur terdiri atas :

1. Jaminan Umum (Pasal 1131 BW)
2. Jaminan Khusus (Pasal 1133 BW)

1. Jaminan umum

Lahirnya jaminan umum bersumber karena undang-undang. Artinya tidak diperjanjikan terlebih dahulu diantara para pihak. Jaminan umum yaitu hak jaminan atas *seluruh harta kekayaan debitur* guna menjamin perikatan-perikatannya. Artinya jika debitur berutang maka demi hukum atau karena undang-undang otomatis memberikan seluruh harta kekayaan yang dimiliki menjadi jaminan atas utang-utangnya walaupun kreditur tidak meminta kepada debitur untuk memberikan atau menyediakan jaminan atas hartanya.

Jaminan umum yang diatur Pasal 1131 BW dalam praktek belum memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur. Sebagai ciri dari jaminan umum bahwa kreditur mempunyai

kedudukan konkuren (bersama) atau bersaing dengan kreditur-kreditur lain jika debitur wanprestasi maka benda yang dijadikan sebagai obyek jaminan akan dilelang dan hasil lelang dibagi secara bersama-sama kreditur (konkuren) guna membayar utang-utang debitur.

Demikian disimpulkan jaminan umum adalah hak jaminan yang lahir dari undang-undang (pasal 1131 BW) atas seluruh harta kekayaan atau benda benda milik debitur baik yang sudah ada sekarang maupun yang masih akan ada dikemudian hari, tanpa ada diadakan atau dibuat perjanjian terlebih dahulu antara debitur dan kreditur dan memberikan hak kepada kreditur secara bersama-sama (konkuren) guna pelunasan utang debitur.

2. Jaminan khusus

Lahirnya jaminan khusus bersumber karena diperjanjikan diantara para pihak. Wujud jaminan khusus berupa bersifat perorangan dan bersifat kebendaan. Bersifat perorangan disebut jaminan perorangan atau hak perorangan, sedang yang bersifat kebendaan disebut jaminan kebendaan atau hak kebendaan.

Jaminan yang bersifat perorangan adalah debitur memberikan orang lain sebagai penjamin atau penanggung atas utang-utangnya ketika debitur wanprestasi. Artinya orang lain berkedudukan sebagai pihak ketiga yang bersedia menanggung utang-utang debitur manakala debitur wanprestasi. Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu hak

jaminan atas *benda-benda tertentu milik debitur* guna menjamin perikatan-perikatannya. Artinya debitur memberikan atau menyerahkan harta kekayaan atau benda tertentu miliknya kepada kreditur dengan cara membuat perjanjian pemberian jaminan antara debitur dan kreditur.

Jaminan khusus berbeda dengan jaminan umum. Jaminan khusus bercirikan memberikan kedudukan yang diistimewakan atau diutamakan bagi kreditur untuk mendapat pelunasan lebih dahulu jika obyek jaminan dijual untuk memenuhi kewajiban debitur yang wanprestasi.

Demikian dapat disimpulkan bahwa jaminan khusus adalah hak jaminan yang lahir dari perjanjian (Pasal 1133 BW) yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur bertujuan memberikan jaminan baik yang bersifat perorangan maupun kebendaan untuk membayar utang-utang debitur ketika wanprestasi.

Bertolak dari ciri dari jaminan khusus yang lebih memberikan kepastian bagi kreditur, maka dalam praktek kita temukan lembaga jaminan khusus yang terdiri dari :

- a. Jaminan bersifat kebendaan : gadai, *credietverband*, hipotek dan fidusia
- b. Jaminan bersifat perorangan : borgtocht (perjanjian penanggungan), perjanjian garansi, perjanjian tanggung menanggung.

C. Jaminan bersifat hak Kebendaan dan hak Perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda, yang bercirikan :

- a. mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitur;
- b. dapat dipertahankan terhadap siapapun;
- c. selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*);
- d. dapat dipindahtangankan;
- e. asas prioritas yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi lebih diprioritaskan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian;
- f. kedudukan kreditur sebagai kreditur *preferen* (didahulukan)

Jaminan yang bersifat perorangan yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu, yang bercirikan :

- a. hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
- b. terhadap seluruh harta kekayaan debitur seumumnya (contoh : *borgtocht*);
- c. tidak mengenal asas *prioriteit*;
- d. kedudukan kreditur sebagai kreditur konkuren atau bersama.

Apabila terjadi benturan antara hak kebendaan dan hak perorangan maka hak kebendaan kedudukannya lebih kuat.

D. Jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak

Penggolongan jaminan berdasarkan obyeknya yaitu benda bergerak dan tidak bergerak menyangkut jenis lembaga jaminannya. Jaminan benda bergerak, lembaga jaminannya : gadai dan fidusia, sedang lembaga jaminan benda tidak bergerak atau benda tetap , maka lembaga jaminannya : hipotek dan hak tanggungan

E. Jaminan menguasai bendanya dan tidak menguasai bendanya

Jaminan menguasai bendanya yaitu jaminan gadai. Salah satu asas gadai menyebutkan bahwa pemegang gadai/ kreditur harus menguasai benda atau obyek gadai (*inbezitstelling*). Jika tidak maka menguasai maka gadai tidak pernah terjadi. Pemegang gadai mempunyai kedudukan *preferen (droit de preference)* atau yang didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditur yang lain. Hak yang selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) . Pemegang gadai juga mendapat perlindungan terhadap pihak ketiga bahwa pemegang gadai seperti pemiliknya dari obyek gadai.

Jaminan tidak menguasai bendanya artinya benda yang menjadi obyek jaminan berada dalam tangan atau penguasaan debitur. Hal yang demikian menguntungkan pihak debitur. Contohnya : fidusia.

2.4 Hak-hak Jaminan Yang Lain

BW mengatur "hak-hak yang lain" yang bersifat memberikan jaminan. Hak-hak jaminan yang lain memberikan jaminan kepada kreditur atas pemenuhan piutangnya. Hak-hak jaminan yang lain, ada yang lahir dari Undang-undang maupun yang lahir karena diperjanjikan. Hak-hak jaminan yang timbul dari Undang-undang : hak privilege dan hak retensi. Sedang hak-hak yang lahir dari perjanjian : perjanjian garansi, perutusan tanggung-menanggung dan cession sebagai jaminan.

A. Hak Privilege

Hak *Privilege* adalah suatu hak yang diberikan Undang-undang kepada kreditur yang satu diantara kreditur yang lainnya berdasarkan sifat piutangnya (Pasal 1134 BW), artinya piutang-piutang tertentu, yang disebutkan oleh Undang-undang demi hukum mempunyai kedudukan yang didahulukan. Debitur tidak dapat memperjanjikan *privilege*, karena privilege ditentukan secara limitatif dalam UU, bahkan tidak diperkenankan menafsirkan secara luas perikatan-perikatannya, yang tidak secara tegas dinyatakan piutang-piutang yang diistimewakan oleh undang-undang.

Privilege berbeda dengan hak kebendaan lainnya. Pemilik hak *privilege* tidak mempunyai hak-hak yang lebih dari yang lain, tidak memiliki hak untuk menjual sendiri benda-benda milik debitur guna mengambil lebih dahulu piutangnya, tidak memiliki hak untuk

mengikuti bendanya kalau bendanya berada di tangan pihak ketiga. Kebihan pemilik hak privilege ia didahulukan didalam mengambil pelunasannya.

Previlage dibedakan menjadi privilege umum dan privelegi khusus. *Previlage* umum tertuju pada seluruh harta atau benda debitur, sedang *previlege* khusus tertuju pada benda tertentu milik debitur. Diantara *previlege* umum dan khusus, yang didahulukan yaitu *privilege* khusus.

Pasal 1149 BW mengatur privilegi umum ditentukan secara limitatif berurutan, piutang-piutang yang diistimewakan atas semua benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak sebagai berikut :

- 1) biaya-biaya yang timbul dari pelelangan dan biaya yang timbul pengurusan suatu warisan;
- 2) biaya-biaya penguburan, kekuasaan hakim mengurangi biaya tersebut jika terlampau tinggi;
- 3) biaya perawatan dan pengobatan terakhir;
- 4) upah tahun lalu dan yang sedang berjalan termasuk jika ada kenaikan upah, serta biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh buruh untuk kepentingan majikannya;
- 5) piutang terkait penyerahan/ pengiriman bahan makanan kepada si berutang;

- 6) piutang pendidikan tahun terakhir;
- 7) piutang perawatan anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang dibawah pengampuannya;

Pasal 1139 BW mengatur *privilege* khusus, ditentukan secara limitatif dan tidak ditentukan urutannya :

- 1) biaya perkara untuk melelang barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
- 2) uang sewa dan biaya perbaikan dari benda-benda tidak bergerak;
- 3) harga pembelian benda-benda yang belum dibayar;
- 4) biaya yang dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- 5) ongkos kerja untuk mengerjakan suatu pekerjaan pada suatu barang yang belum dibayar;
- 6) biaya sewa kamar hotel;
- 7) upah pengangkutan dan biaya tambahan;
- 8) biaya renovasi rumah yang masih menjadi hak miliknya si berhutang;
- 9) penggantian serta pembayaran yang harus ditanggung oleh pegawai yang memegang jabatan, karena kelalaian, pelanggaran, dan kejahatan selama memegang jabatannya.

Hak privilege berperan ketika debitur jatuh pailit atau dalam hal eksekusi atau penjualan harta kekayaan milik debitur.

B. Hak Retensi (retentie)

Hak *retentive* adalah hak untuk menahan benda, sampai piutang yang berkaitan dengan benda tersebut di lunasi. Hak retensi ditemukan pada beberapa pasal dalam BW :

Pasal 575 ayat (2) BW terjemahan bebas :

Selanjutnya ia berhak menuntut kembali segala biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan dan demi kepentingan barang tersebut, demikian pula ia berhak menguasai barang yang diminta kembali itu selama ia belum mendapat penggantian dan pengeluaran tersebut dalam pasal ini.

Pasal 1576 BW terjemahan bebas :

Dengan dijualnya barang yang disewa tidak memutus perjanjian sewa yang dibuatnya kecuali telah diperjanjikan pada waktu perjanjian sewa dibuat, maka penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila sebelumnya tidak ada perjanjian yang tegas, akan jika ada sebelumnya telah diperjanjikan maka si penyewa tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti ruginya belum dilunasi

Pasal 1364 ayat (2) BW terjemahan bebas :

Orang yang menguasai barang itu berhak memegangnya dalam penguasaannya hingga pengeluaran-pengeluaran tersebut diganti

Pasal 1616 BW terjemahan bebas :

Para buruh yang memegang suatu barang milik orang lain untuk mengerjakan sesuatu pada barang itu, berhak menahan barang itu sampai upah dan biaya untuk itu dilunasi, kecuali apabila upah dan biaya tersebut, pemberi tugas telah menyediakan tanggungan secukupnya.

Pasal 1729 BW terjemahan bebas :

Penerima titipan berhak menahan barang titipan selama belum ada penggantian atas ongkos kerugian yang wajib dibayar kepadanya karena penitipan itu.

Pasal 1812 BW terjemahan bebas :

Penerima kuasa berhak menahan kepunyaan pemberi kuasa yang ada ditangannya sampai pemberi kuasa membayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntut akibat pemberian kuasa

Hak retensi memberi keuntungan kepada kreditur untuk menagih piutangnya. Hak retensi bukan merupakan hak yang diperjanjikan terlebih dahulu atau diatur oleh Undang-undang tetapi karena sifatnya timbul demi hukum hak. Kewenangan pemegang hak retensi hanya untuk menahan barang dan menolak menyerahkan bendanya sebelum dilakukan pembayaran.

C. Cessie sebagai jaminan

Cessie termasuk hak jaminan kebendaan lainnya. *Cessie* adalah pengalihan piutang (atas nama) dan kebendaan tidak

bertubuh lainnya (misal saham) dari berpiutang (kreditur lama) kepada orang lain (kreditur baru) yang dituangkan dalam perjanjian/ akta, secara dibawah tangan atau dengan akta otentik, dan pemberitahuan kepada si berutang/ debitur atas pengalihan piutang tersebut (Pasal 613 ayat (2) BW). Dengan terjadinya pengalihan piutang orang yang menerima pengalihan disebut kreditur baru, sedang debiturnya tetap atau dengan kata lain cessie ditandai dengan adanya peralihan kreditur dari kreditur lama kepada kreditur baru.

Ada 3 pihak yang terikat dalam perjanjian *cessie* yaitu kreditur lama yang disebut *Cedent* yaitu pihak yang mengalihkan piutang, dan kreditur baru yang disebut *Cessionaris* yaitu pihak yang menerima pengalihan piutang, serta debitur yang berhutang disebut *Cessus*.

Sebagai contoh :

A mempunyai piutang dagang kepada B sebesar Rp. 50.000.000,-. B berjanji membayar hutangnya tersebut kepada pada tanggal 1 Juli 2019. Pada tanggal 1 Juni 2019 A membutuhkan modal untuk membeli bahan baku, maka piutangnya kepada B dialihkan kepada C seharga Rp. 45.000.000,-. Atas pengalihan tersebut terjadi perubahan kedudukan A sebagai kreditur lama, sedang C yang menerima pengalihan piutang kedudukannya sebagai kreditur baru menggantikan A. A akan memberitahukan kepada B (debitur) atas pengalihan piutangnya kepada C. Maka ketika utangnya

B jatuh tempo (1 Juli 2019), B harus membayar hutangnya tersebut kepada C sebagai kreditur baru sebesar Rp. 50.000.000,-. Atas pengalihan piutang tersebut C mendapat keuntungan sebesar Rp. 5.000.000,-

Dalam praktek perbankan *cessie* merupakan jaminan tambahan selain jaminan kebendaan sebagai jaminan yang utama.

Cessie piutang atas nama bersifat *accessoir* artinya eksistensinya bergantung dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang-piutang/ perjanjian kredit. Hapusnya perjanjian pokok maka berakhir pula perjanjian *cessie*.

Pemegang *cessie/ cessionaries* tidak mempunyai hak preferen atau didahulukan pelunasannya.

Pengikatan *cessie* dinyatakan dalam perjanjian *cessie/ akta cessie*, yang dibuat secara dibawah tangan atau dengan akta otentik. Dalam perjanjian *cessie* para pihak yang terikat yaitu antara debitur sebagai pihak yang mengalihkan (kreditur lama/ *cedent*) dengan kreditur yang menerima pengalihan (kreditur baru/ *cessionaries*). Setelah perjanjian *cessie* dibuat maka Kreditur lama (*cedent*) perlu memberitahukan kepada Debitur (*cessus*) perihal pengalihan piutang/ tagihan (Pasal 613 ayat (2) BW). Pemberitahuan kepada debitur dimaksudkan agar debitur/ *Cessus* mengetahui adanya pengalihan hutang/ tagihan dan terikat dengan perjanjian *cessie* tersebut, meskipun tanpa pemberitahuanpun debitur/ *Cessus* tetap terikat.

Setelah dibuatnya perjanjian/ akta cession, tahap selanjutnya yaitu pelaksanaan/ pemenuhan kewajiban debitur yang berutang kepada Kreditur Baru (*Cessionaries*). Apabila debitur (*Cessus*) tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutangnya, maka Kreditur Baru (*Cessionaries*) dapat melakukan penagihan secara langsung kepada Debitur (*Cessus*). Apabila dengan cara penagihan langsung tidak berhasil atau dengan kata lain debitur (*Cessus*) tetap tidak membayar maka Kreditur Baru (*Cessionaries*) dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dapat digunakan/ dasar bagi Kreditur Baru (*Cessionaries*) untuk mengajukan permohonan eksekusi atas harta kekayaan Debitur (*Cessus*).

Hapusnya *cession* sesuai dengan sifat *accessoirnya*, yaitu dengan hapus/ lunasnya hutang sebagai perjanjian pokoknya maka demi hukum perjanjian *cession* (*accessoir*) hapus.

2.5 Perjanjian Jaminan

Jaminan atau agunan (istilah yang dipakai dalam praktek perbankan). Undang undang perbankan tidak mempersyaratkan bank meminta agunan kepada nasabahnya dalam pemberian kredit. Karena mengacu pada ketentuan Pasal 1131 BW bahwa semua harta kebendaan milik si berhutang menjadi jaminan pelunasan perikatannya ketika si berhutang/ debitur wanprestasi. Jaminan yang diatur Pasal 1131 BW termasuk jaminan umum yang belum memberikan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur, sehingga

ketika debitur wanprestasi kekayaannya menjadi jaminan pelunasan utang bagi semua kreditur-krediturnya (jika debitur mempunyai lebih dari 1 utang) atau dengan kata lain kreditur-kreditur tersebut kedudukannya menjadi kreditur *konkuren* (bersama). Kreditur *konkuren* akan mendapatkan bagian pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda jaminan dibagi secara proposional antar kreditur. Kedudukan sebagai kreditur konkuren kurang menguntungkan bagi bank.

Pasal 1133 BW mengatur jaminan khusus yaitu hak jaminan atas benda-benda tertentu milik debitur guna menjamin perikatannya. Pasal tersebut memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur jika debitur wanprestasi.

Pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur dituangkan dalam perjanjian jaminan. Perjanjian/ pengikatan jaminan dapat dibuat secara dibawah tangan atau secara otentik (jika dipersyaratkan oleh Undang-undang). Perjanjian jaminan dibuat sesuai dengan sifat atau tujuan dari jenis benda jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan/ *accessoir* dari perjanjian utang piutang/ perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

BAB III

JAMINAN PERORANGAN

3.1 Pengantar

Jaminan tidak selalu berupa benda baik yang berwujud maupun tidak berwujud yang disebut dengan jaminan kebendaan atau hak kebendaan. Hukum jaminan mengenal hak jaminan perorangan yaitu apabila ada orang atau badan hukum yang mengikatkan dirinya untuk kepentingan orang yang berhutang (debitur) artinya orang atau badan hukum tersebut bersedia memenuhi perikatan-perikatan debitur ketika debitur wanprestasi.

Dalam praktek pemberian utang atau kredit, kreditur selain meminta kepada debitur untuk memberikan jaminan kebendaan juga memberikan jaminan perorangan sebagai jaminan tambahan. Kebiasaan dalam praktek bisnis, pihak yang bersedia menjamin utang adalah pihak-pihak yang ada hubungan bisnis dengan debitur. Atau dengan kata lain pihak penjamin adalah rekan bisnis atau kolega debitur yang mempunyai kepentingan atas bisnis (ekonomi) tersebut. Selain hubungan bisnis jaminan perorangan juga dapat diberikan oleh pihak-pihak yang ada hubungan keluarga dengan debitur. Tujuan diberikan jaminan tidak lain adalah untuk menjamin pembayaran kembali utang debitur, ketika debitur wanprestasi.

3.2 Pengertian

Dasar hukum pengaturan Borgtocht yaitu Pasal 1820-1850 BW. Istilah *borgtoch* berasal dari Bahasa Belanda dan terjemahan dalam Bahasa Indonesia sebagai Penjamin atau Penanggung. Dalam Bahasa Inggris diterjemahkan sebagai *Guaranty*. Orang yang menjadi Penjamin dalam praktek disebut borg atau guarantor.

Perjanjian Perorangan atau borgtocht yaitu perjanjian antara kreditur dengan pihak ke-tiga guna kepentingan Kreditur untuk menjamin perikatan debitur (utang), ketika debitur wanprestasi. Perjanjian borgtocht dalam praktek dilakukan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitur.

Pihak ke-tiga yang menjadi Penjamin berarti secara yuridis memberikan seluruh atau sebagian harta kekayaan yang dimiliki, baik yang dimiliki saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, menjadi jaminan atas utang debitur. Seluruh atau sebagian harta kekayaan milik Penjamin yang dijadikan jaminan utang debitur tergantung dari perjanjian borgtocht yang disepakati antara Kreditur dengan Penjamin.

3.3 Sifat-sifat Borgtocht

1. Bersifat ikutan atau *accessoir*

Borgtocht merupakan perjanjian jaminan yang bersifat ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam yang dibuat antara kreditur dan debitur. Artinya lahirnya perjanjian borgtocht didahului dengan perjanjian utang-piutang terlebih dahulu.

2. Tergolong jaminan perorangan

Borgtoch bersifat jaminan perorangan yaitu adanya orang atau badan hukum yang bersedia menjamin utang debitur ketika wanprestasi. Artinya orang-perorangan atau badan hukum menjamin utang debitur dengan menyerahkan harta kekayaan yang dimilikinya kepada kreditur untuk dijual atau dilelang untuk membayar utang debitur ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya yaitu membayar utang.

Jaminan perorangan berbeda dengan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan tertuju pada benda-benda tertentu sehingga kreditur mempunyai hak atas benda tersebut. Sedang jaminan perorangan tertuju atau mengikat orang atau badan hukum tertentu artinya mengikat diri orang atau badan hukum tertentu. Orang atau badan hukum tertentu inilah yang harus memenuhi utang debitur ketika debitur tidak membayar utangnya.

3. Tidak memberikan hak preferen

Kreditur yang mempunyai hak jaminan borgtoch tidak memiliki kedudukan yang didahulukan atas pembayaran hutang debitur

4. Penjaminan yang diberikan tidak melebihi perikatan pokok

Kewajiban Penjamin tidak melebihi daripada perikatan pokok debitur. Artinya seorang penjamin dapat mengikatkan diri hanya untuk membayar sebesar utang pokok atau sebagian saja utang debitur. Seorang penjamin tidak memikul lebih berat dibanding tanggung jawab debitur untuk memenuhi utangnya (Pasal 1822 BW).

Dalam praktek, Penjamin akan memperjanjikan secara tegas dalam perjanjian borgtocht berapa utang debitur yang dijamin olehnya. Misal hanya menanggung atau menjamin hutang pokok saja, atau utang pokok ditambah bunganya sebagian atau seluruhnya. Hal ini sebagai konsekwensi bahwa perjanjian jaminan perorangan merupakan jaminan tambahan saja, sedang jaminan yang utama adalah jaminan yang diberikan oleh debitur dalam praktek berupa jaminan kebendaan.

5. Penjamin mempunyai hak-hak istimewa dan tangkisan

Seorang penjamin statusnya hanya sebagai cadangan artinya penjamin berkewajiban membayar utang debitur ketika debitur sudah tidak mampu membayar utangnya. Hak-hak istimewa yang diberikan kepada penjamin (Pasal 1832 BW) sebagai berikut :

- a) Hak menuntut terlebih dahulu agar harta kekayaan milik debitur dieksekusi atau disita untuk membayar utangnya. Jika hasil eksekusi harta milik debitur tidak mencukupi untuk membayar hutangnya, barulah harta kekayaan milik Penjamin dieksekusi;
- b) Hak tidak mengikat diri secara bersama-sama secara tanggung menanggung dengan debitur. Hak ini dimaksudkan ada kemungkinan Penjamin telah mengikatkan diri bersama-sama debitur dalam satu perjanjian secara jamin-menjamin yang disebut Penjamin Solider (*Solidaire Borg* atau *Hoofdelijke Borg*). Penjamin yang telah mengikatkan diri

bersama-sama dengan debitur dalam satu perjanjian dapat dituntut oleh Kreditur secara tanggung menanggung bersama debiturnya masing-masing untuk seluruh hutang.

- c) Hak untuk mengajukan tangkisan (Pasal 1849, 1850 BW). Penjamin mempunyai hak untuk mengajukan tangkisan yang dapat dipakai debitur kepada kreditur, kecuali tangkisan terkait pribadi debitur (Pasal 1847 BW). Tangkisan yang dapat diajukan oleh Penjamin, misalnya perjanjian terjadi karena ada unsur kesesatan.
- d) Hak untuk membagi hutang. Pasal 1836 BW menyebutkan bahwa Penjamin bertanggung jawab untuk menjamin seluruh hutang debitur. Akan tetapi undang-undang memberikan hak kepada Penjamin, jika dalam satu hutang debitur ada beberapa Penjamin, maka Penjamin dapat meminta kepada Kreditur untuk membagi bagian masing-masing piutang yang dijamin oleh Penjamin (Pasal 1837 BW).
- e) Hak untuk diberhentikan dari Penjamin
Penjamin berhak meminta kepada Kreditur untuk diberhentikan atau dibebaskan kedudukannya sebagai seorang Penjamin jika ada alasan untuk itu. Alasan yang dapat digunakan untuk membebaskan diri sebagai Penjamin yaitu ketika Penjamin tidak dapat menggunakan hak-hak subrogasinya. Hak Subrogasi timbul sejak Penjamin membayar hutang Debitur. Hak Subrogasi yang dimiliki

Penjamin tidak dapat dilaksanakan ketika Kreditur tidak dapat menjaga atau melindungi hak-hak jaminan (fidusia, hipotik, hak tanggungan) yang telah hapus karena debitur mengalihkan/ menjual atau menghilangkan jaminan, sehingga ketika Penjamin membayar seluruh hutang Debitur, maka demi hukum Penjamin menggantikan hak Kreditur (subrogasi), tidak memperoleh hak kebendaan tersebut (fidusia, hipotik, hak tanggungan dan jaminan lainnya) (Pasal 1848 BW).

6. Kewajiban Penjamin bersifat Subsider

Bersifat subsider artinya kewajiban Penjamin untuk memenuhi hutang Debitur timbul pada saat debitur tidak dapat memenuhi hutangnya. Atau dengan kata lain apabila debitur telah memenuhi kewajiban utangnya maka Penjamin tidak perlu memenuhi hutang debitur (Pasal 1820 BW).

7. Perjanjian borgtocht bersifat tegas dan tidak dipersangkakan.

Artinya perjanjian borgtocht harus memuat pernyataan tegas berapa besarnya hutang debitur yang dijamin oleh Penjamin dan Kreditur menerima perjanjian borgtocht tersebut.

8. Penjamin beralih kepada Ahli Waris.

Artinya kewajiban Penjamin untuk memenuhi hutang Debitur beralih ke Ahli Waris (Penjamin) ketika Penjamin meninggal dunia. Hal ini sesuai konsep dalam hukum waris bahwa harta waris tidak hanya

berupa aktiva (piutang) saja, tetapi termasuk juga passive (hutang) Pewaris.

3.4 Subyek Jaminan Perorangan (Borgtocht)

Para pihak yang terikat dalam perjanjian borgtocht disebut subyek jaminan perorangan yaitu Kreditur dan Penjamin. Kreditur adalah sebagai pihak yang berpiutang atau yang memberikan pinjaman kepada Debitur. Misalnya : Bank, Perorangan, atau badan usaha yang lainnya.

Penjamin adalah pihak ketiga yang mengikatkan diri sebagai Penjamin/Penanggung untuk kepentingan Kreditur guna memenuhi perikatan/ hutang debitur. Dalam praktek pihak ketiga yang bersedia sebagai penjamin adalah pihak-pihak yang ada hubungan bisnis dengan debitur atau yang ada hubungan keluarga dengan debitur.

Ada 2 (dua) jenis penjaminan yaitu :

1) Penjamin perorangan

Adalah pihak ketiga orang perorangan yang menjadi Penjamin. Kapasitas seorang penjamin harus memenuhi syarat subyektif sahny suatu perjanjian (Pasal 1320 BW).

2) Penjamin perusahaan (*corporate*)

Adalah pihak ketiga badan hukum (*rechtspersoon*)/perusahaan yang menjadi Penjamin.

3.5 Terjadinya Borgtocht

Tahap Ke-satu :

Antara debitur dan kreditur melakukan perbuatan hukum utang-piutang yang dituangkan dalam perjanjian utang-piutang. Perjanjian utang-piutang bersifat konsensuil, obligatoir. Perjanjian utang-piutang merupakan alas hak/ titel/ landasan lahirnya perjanjian borgtocht (sebagai pengikatan jaminan) sebagai perjanjian pokok.

Tahap Ke-dua :

Setelah dilaksanakan atau ditanda tangannya perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok, dilanjutkan dengan pemberian jaminan oleh debitur yang dituangkan dalam perjanjian jaminan (sebagai pengikatan jaminan) yaitu perjanjian borgtocht.

Dalam praktek perjanjian borgtocht dapat dibuat secara tertulis baik dibawah tangan atau dengan akta otentik (akta notaris), meskipun undang-undang tidak menentukan bentuk perjanjian borgtocht.

3.6 Akibat Hukum Perjanjian Penjaminan (*borgtocht*)

Akibat hukum yang timbul dari perjanjian penjaminan mencakup akibat hukum antara Penjamin dengan Kreditur, antara Penjamin dengan Debitur, antara Penjamin dengan Penjamin

- a) Akibat hukum antara Penjamin dengan Kreditur
 - 1) Bahwa Penjamin mempunyai kewajiban untuk membayar hutang debitur ketika debitur wanprestasi;

- 2) Penjamin dapat meminta kepada Kreditur untuk menyita atau melelang terlebih dahulu harta kekayaan debitur, sebelum penjamin membayar hutang debitur. Permintaan Penjamin harus disampaikan pertamakali pada saat memberikan jawaban atas gugatan yang diajukan Kreditur di pengadilan;
 - 3) Hak istimewa Penjamin untuk meminta agar Kreditur melakukan menyitaan atau lelang terlebih dahulu atas harta kekayaan debitur hapus, jika Penjamin dengan tegas melepaskan hak istimewanya yang dinyatakan dalam perjanjian borgtocht;
 - 4) Penjamin berkewajiban menunjukkan harta kekayaan debitur dan menyediakan biaya sita dan lelang saat Penjamin menggunakan hak istimewanya.
- b) Akibat hukum antara Penjamin dengan Debitur

Penjamin yang telah membayar hutang debitur kepada Kreditur memiliki kewajiban dan hak kepada debitur, baik perjanjian penjaminan yang dibuat sepengetahuan debitur maupun yang tanpa sepengetahuan debitur.

Kewajiban penjamin :

Penjamin memberitahukan kepada debitur bahwa penjamin telah membayar hutang debitur. Pemberitahuan ini bertujuan untuk menghindari kemungkinan debitur telah membayar hutangnya atau menuntut pembatalan perjanjian

utangnya. Akibat hukum bagi Penjamin yang telah membayar hutang debitur tanpa pemberitahuan, maka Penjamin tidak dapat menuntut pembayaran kembali kepada Debitur. Namun Penjamin dapat menuntut pembayaran kembali (uang yang sudah dibayarkan) kepada Kreditur (Pasal 1359 BW).

Hak-hak penjamin :

Penjamin mempunyai 2 hak yang diberikan undang-undang yang telah membayar hutang debitur :

- 1) Hak untuk menuntut kembali kepada debitur atas sejumlah pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penjamin kepada Kreditur;
 - 2) Hak Penjamin demi hukum menggantikan semua hak-hak kreditur kepada Debitur (Pasal 1840 BW), yang disebut subrogasi (pasal 1402 BW). Dengan terjadinya Subrogasi demi hukum perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutannya aksesoir (fidusia, hipotik, hak tanggungan, dan hak jaminan lainnya) beralih kepada Penjamin sebagai Kreditur baru menggantikan Kreditur lama.
- c) Akibat hukum antara Penjamin dengan Penjamin
- Jika terdapat beberapa Penjamin yang mengikatkan diri untuk menjamin debitur yang sama untuk hutang yang sama maka Penjamin yang telah membayar hutang debitur tersebut,

dapat menuntut kepada Penjamin yang lainnya sesuai bagian masing-masing seperti orang yang berhutang secara jamin menjamin, kecuali mereka menggunakan hak istimewa untuk meminta pemecahan hutangnya (Pasal 1836 dan 1844 BW).⁵

3.7 Eksekusi Terhadap Penjamin

Ketika debitur wanprestasi maka Penjamin berkewajiban membayar hutang debitur kepada Kreditur. Kreditur akan menagih secara langsung kepada Penjamin jika penjamin secara tegas melepaskan hak istimewa yang berupa hak untuk menuntut agar harta kekayaan debitur disita lelang terlebih dahulu. Demikian juga jika Penjamin tidak dengan sukarela membayar hutang debitur kepada kreditur maka Kreditur dapat melakukan eksekusi harta kekayaan Penjamin. Eksekusi dapat dilakukan oleh Kreditur melalui : gugatan Pengadilan Negeri atau penagihan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3.8 Hapusnya Penjaminan

Berakhirnya perjanjian borgtocht dikarenakan beberapa peristiwa-peristiwa sebagai berikut :

- 1) Hapusnya perjanjian pokok

⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, Cet I, 2003, h. 254

- 2) Penjamin dibebaskan atau diberhentikan dari kewajiban sebagai Penjamin karena Kreditur membiarkan Debitur mengalihkan/ menjual hak-hak jaminan (fidusia, hipotik, hak tanggungan, dan hak jaminan lainnya), sehingga Penjamin sebagai pihak yang berkepentingan atas hak-hak jaminan tersebut tidak dapat menggantikan hak-haknya.
- 3) Jika Kreditur dengan sukarela telah menerima pembayaran dari Penjamin berupa kekayaan berupa benda bergerak atau tidak bergerak sebagai pembayaran atas hutang debitur, meskipun di kemudian hari atas dasar putusan hakim benda-benda tersebut harus diserahkan kepada orang lain (pasal 1849 BW).⁶

⁶ *Ibid*, h. 255

BAB IV

GADAI

4.1 Pengantar

Gadai merupakan salah satu lembaga jaminan kebendaan, khususnya lembaga jaminan untuk benda bergerak. Gadai sebagai lembaga jaminan yang sudah dikenal dalam praktek diantaranya yaitu Pegadaian. Bagi masyarakat yang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dapat menggunakan pegadaian sebagai alternatifnya. Pihak yang membutuh dana atau debitur disebut Pemberi gadai dan pihak yang meminjami/ kreditur disebut Pemegang/ Penerima Gadai.

4.2 Pengertian

Gadai adalah lembaga jaminan benda bergerak. Gadai diatur dalam Pasal 1150 BW. Gadai adalah hak kreditur atas benda bergerak yang diserahkan debitur yang terikat sebagai jaminan pemenuhan perikatnnya.

Pengertian tersebut di atas dapat dicirikan bahwa debitur harus menyerahkan benda yang menjadi obyek gadai kepada kreditur atau dengan kata lain obyek gadai harus berada dalam kekuasaan kreditur atau pemegang gadai (*inbezitstelling*).

Pasal 1150 BW menyebutkan secara bebas :

“ Hak kreditur atas benda bergerak yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan perikatan utangnya, yang memberikan kedudukan didahulukan bagi pelunasan piutangnya”.

Dari pengertian tersebut diatas, terdapat unsur-unsur gadai :

- a. Hak gadai sebagai jaminan pelunasan utang
- b. Obyek gadai berupa benda bergerak;
- c. Bersifat kebendaan;
- d. Obyek gadai harus diserahkan secara nyata oleh debitur kepada kreditur (*inbezitstelling*) ;
- e. Hak menjual sendiri benda gadai;
- f. Hak yang didahulukan (*preferen*);
- g. Hak *accessoir*.

Obyek gadai berupa benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Benda bergerak tak berwujud salah satu contoh : hak tagih.

Gadai bersifat kebendaan artinya bahwa pemberi gadai atau pemilik benda gadai memiliki kewenangan/ kekuasaan atas benda gadai tersebut, maka pemilik dengan bebas melakukan perbuatan apa saja terhadap benda tersebut sepanjang tidak melanggar Undang-undang. (Pasal 528 BW).

Sifat kebendaan bertujuan memberikan jaminan kepada pemegang gadai atau kreditur bahwa piutangnya pasti dibayar dari nilai benda gadai tersebut.

Obyek gadai harus diserahkan pemberi gadai kepada pemegang gadai atau kreditur. Obyek gadai tidak boleh berada dalam kekuasaan pemberi gadai. Jika obyek gadai tidak diserahkan kepada pemegang gadai maka gadainya tidak sah. Karena penyerahan benda gadai oleh pemberi gadai kepada pemegang gadai merupakan cara publikasi kepada pihak ketiga. Asas publikasi merupakan pendaftaran agar pihak ketiga mengetahui dan terikat bahwa hak kebendaan (jaminan) atas benda bergerak ada pada pemegang gadai.

Jika pemberi gadai wanprestasi maka pemegang gadai berhak menjual sendiri obyek gadai. Hasil penjualan obyek gadai digunakan untuk melunasi utang atau memenuhi kewajiban-kewajiban pemberi gadai atau debitur. Hak menjual sendiri berlaku juga ketika pemberi gadai jatuh pailit.

Pemegang gadai mempunyai kedudukan preferen atau didahulukan atas piutangnya (Pasal 1133 juncto pasal 1155 ayat (1) BW)

Gadai merupakan perjanjian jaminan yang eksistensinya tergantung dari perjanjian pokoknya (perjanjian utang-piutang). Jika perjanjian pokoknya hapus maka otomatis perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutannya (*accessoir*) ikut hapus.

4.3 Terjadinya Hak Gadai

Terjadinya gadai melalui 2 tahap :

Tahap Ke-satu :

Antara debitur (pemberi gadai) dan kreditur (pemegang gadai) melakukan perbuatan hukum utang-piutang yang dituangkan dalam perjanjian utang-piutang. Perjanjian utang-piutang bersifat konsensual, obligatoir. Perjanjian utang-piutang merupakan alas hak/ titel/ landasan lahirnya perjanjian gadai (sebagai pengikatan jaminan) sebagai perjanjian pokok.

Tahap Ke-dua :

Setelah dilaksanakan atau ditanda tangannya perjanjian utang-piutang, dilanjutkan dengan pemberian jaminan oleh debitur yang dituangkan dalam perjanjian jaminan (sebagai pengikatan jaminan) yaitu perjanjian gadai.

Pemberian jaminan oleh pemberi gadai harus diserahkan secara nyata kepada pemegang gadai. Penyerahan nyata obyek gadai sekaligus penyerahan yuridis. Penyerahan nyata obyek gadai merupakan syarat sahnya gadai (Pasal 1152 ayat (2) BW). Demikian hak gadai hapus jika obyek gadai keluar dari kekuasaan pemegang gadai, kecuali jika obyek gadai hilang atau dicuri dari pemegang gadai (Pasal 1152 ayat (3) BW).

Gadai sah jika pemberi gadai adalah orang yang berwenang menguasai benda gadai. Seseorang yang berwenang artinya punya hak bebas untuk melakukan apa saja terhadap benda itu. Misalnya

mau menjual, menyewakan, menjaminkan dan lain sebagainya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang atau ketertiban umum dan kesusilaan.

Pemegang gadai dilindungi Undang-undang dari pemberi gadai yang beritikad tidak baik atas benda gadai yang berasal dari perbuatan melanggar hukum (mencuri), sehingga pemegang gadai dapat lepas dari tuntutan pihak pemilik benda yang dicuri atau kecurian atau kehilangan dari pemberi gadai yang beritikad tidak baik (Pasal 1152 ayat 4 BW).

4.4 Hak dan Kewajiban Pemegang Gadai

Hak-hak yang dipunyai pemegang gadai :

- 1) Menjual atas kekuasaan sendiri benda gadai (Parate Eksekusi);
- 2) Menjual dengan perantara hakim benda gadai;
- 3) Menguasai benda gadai atas izin hakim;
- 4) Hak mendapat ganti rugi;
- 5) Hak retensi;
- 6) Hak didahulukan.

Kewajiban pemegang gadai :

- 1) Pemegang gadai bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya benda gadai akibat kelalaiannya (Pasal 1157 ayat (1) BW);

- 2) Pemegang gadai tidak boleh menggunakan benda gadai untuk kepentingannya, jika pemegang gadai menyalahgunakan kewenangannya maka pemberi gadai berhak meminta kembali benda gadai;
- 3) Memberitahukan kepada pemberi gadai jika benda gadai dijual (Pasal 1156 ayat (2) BW);
- 4) Pemegang gadai bertanggung jawab atas hasil penjualan benda gadai.

4.5 Beralihnya Hak Gadai

Gadai adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Hak gadai dapat dialihkan. Beralihnya hak gadai didahului dengan beralihnya piutang sebagai perjanjian pokoknya. Sedang hak gadai yang dituangkan dalam perjanjian gadai merupakan hak ikutannya atau accesoir.

Perbuatan pengalihan piutang oleh kreditur terjadi dalam praktek bisnis. Pengalihan piutang oleh kreditur menurut hukum dapat terjadi karena cessie, subrogasi, novasi, pewarisan, pengalihan atau penggabungan suatu perusahaan. Dengan beralihnya piutang tersebut maka demi hukum hak gadainya ikut beralih kepada kreditur baru. Artinya dengan beralihnya piutang maka hak dan kewajiban kreditur lama beralih kepada kreditur baru termasuk hak gadainya.

4.6 Eksekusi Jaminan Gadai

Jaminan bertujuan untuk menjamin pembayaran kembali utang debitur ketika ia tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar utang atau dengan kata lain debitur wanprestasi, maka kreditur yang mempunyai hak jaminan gadai dapat melakukan penjualan jaminan milik debitur dan hasil penjualan benda atau obyek jaminan digunakan untuk membayar seluruh utang-utang debitur. Hal ini sesuai dengan asas umum gadai bahwa pemegang gadai sebagai kreditur preferen yang didahulukan pelunasan utangnya ketika debitur wanprestasi.

Dalam praktek, kreditur dapat menjual atas kekuasaan sendiri obyek gadai (hak eksekutorial). Artinya kreditur atas kekuasaan sendiri menjual obyek gadai dimuka umum atau lelang (Pasal 1155 BW). Hasil lelang diperuntukkan membayar utang debitur. Jika hasil lelang melebihi utang debitur maka akan dikembalikan oleh kreditur dan sebaliknya jika hasil lelang kurang atau tidak mencukupi maka debitur harus membayar kekurangannya kepada kreditur.

4.7 Hapusnya Gadai

Berakhir atau hapusnya hak gadai dikarenakan peristiwa-peristiwa sebagai berikut :

- 1) Pembayaran atau pelunasan utang;
- 2) Benda gadai keluar dari kekuasaan pemegang gadai atau kreditur

BAB V

FIDUSIA

5.1 Pengantar

Fidusia merupakan bagian dari hak jaminan kebendaan, khususnya jaminan benda bergerak.

Sejarah lahirnya lembaga jaminan fidusia tidak lepas peran dari lembaga gadai. Dalam perkembangannya lembaga gadai tidak mampu mengakomodir perkembangan kebutuhan masyarakat khususnya benda bergerak sebagai obyek jaminan.

Lembaga gadai menuntut obyek gadai berada dalam kekuasaan pemegang gadai atau kreditur. Benda yang menjadi obyek gadai merupakan barang modal yang dipakai oleh pengusaha untuk menjalankan kegiatan usahanya. Maka apabila pengusaha tersebut menjaminkan barang modalnya sebagai jaminan utang otomatis kegiatan usahanya akan terganggu, yang berlanjut pada perolehan pendapatan dan berujung pada keberlangsungan usahanya. Bertolak dari permasalahan tersebut dalam praktek lahir lembaga jaminan baru yaitu lembaga jaminan fidusia atau kepercayaan dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia akan modal dengan jalan meminjam uang atau kredit dengan jaminan benda bergerak dan pemilik dari benda tersebut tetap dapat menggunakan benda tersebut untuk menjalankan kegiatan usahanya.

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Fidusia (selanjutnya disingkat UUJF) merupakan babak baru pengaturan

lembaga jaminan fidusia di Indonesia, yang sebelumnya mengacu pada yurisprudensi. Lahirnya UUJF membawa perubahan bagi pengaturan lembaga jaminan . Kita tahu bahwa sistem hukum benda bersifat tertutup yang mana tidak dimungkinkan membuat atau mengadakan lembaga jaminan baru selain yang sudah di atur dalam UU. Lahirnya UUJF sebagai terobosan hukum dengan tujuan memberikan payung hukum bagi dunia usaha demi menjamin kepastian hukum bagi para pelaku usaha atau pihak-pihak yang berkepentingan.

5.2 Pengertian

Hak jaminan fidusia adalah hak jaminan benda bergerak atas dasar kepercayaan, dengan syarat bahwa benda jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan pemilik benda atau debitur (Pasal 1 UUJF).

Pengertian fidusia tersebut di atas, mengandung unsur-unsur :

- a) Obyek fidusia berupa benda bergerak;
- b) Obyek fidusia dibawah penguasaan pemberi fidusia/ debitur;
- c) Parate eksekusi;
- d) Hak preferen

5.3 Proses Terjadinya Fidusia

Penyerahan hak milik secara kepercayaan sebagai jaminan sebagai berikut :

Tahap Ke-satu :

Kreditur dan debitur sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian utang-piutang, kreditur memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman dan debitur berjanji untuk menjamin utangnya tersebut dengan menyerahkan hak miliknya atas suatu benda tertentu kepada kreditur. Perjanjian utang-piutang ini bersifat konsensual dan *obligatoir*, artinya terjadinya perikatan antara kreditur dan debitur atas dasar kesepakatan dan mewajibkan satu pihak memberikan prestasi dan pihak yang satunya memberikan kontra prestasi. Perjanjian utang-piutang merupakan perjanjian obligatoir yaitu sebagai perjanjian pokok atau titel bagi lahirnya perjanjian kebendaan.

Tahap Ke-dua :

Setelah Kreditur dan debitur membuat perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokoknya, maka tahap selanjutnya debitur menyerahkan hak milik bendanya kepada kreditur secara *constitutum possessorium* (penyerahan tidak nyata atau abstrak) artinya benda jaminan fidusia tetap berada pada penguasaan nyata debitur. Penyerahan ini bukti lahirnya perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) yang ditandai dengan dibuatnya akta jaminan fidusia yang dibuat secara otentik (Pasal UUFJ), antara Debitur sebagai

Pemberi Fidusia dan Kreditur sebagai Penerima Fidusia. Dalam praktek pihak Penerima Fidusia bisa perorangan atau badan usaha, seperti : bank, lembaga pembiayaan, koperasi dan lain sebagainya. Apabila akta jaminan fidusia tidak dibuat secara otentik atau dengan kata lain dibuat secara dibawah tangan maka akta tersebut tidak dapat didaftar dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Akibat hukumnya Kreditur tidak memiliki kedudukan *preferen* atas hutang debitur atau dengan kata lain perjanjian hutang piutang/ perjanjian kredit tersebut tidak dicover dengan jaminan khusus kebendaan fidusia.

Tahap ke-tiga :

Debitur setelah memberikan hak miliknya atas suatu benda kepada kreditur sebagai penerima fidusia, maka kedudukan debitur secara yuridis beralih, statusnya bukan lagi sebagai pemilik tetapi pinjam pakai atas benda milik kreditur sebagai penerima fidusia.

Pada tahap ke-tiga ditandai dengan Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia di Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Direktorat Jenderal Perdata secara online di Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH). Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia untuk memenuhi asas publisitas. Konsekwensi Akta Jaminan Fidusia yang tidak didaftar atau terlambat melakukan pendaftaran maka gugurlah Akta Jaminan Fidusia tersebut. Jangka waktu pendaftaran paling lambat 30 hari terhitung sejak

ditandatanganinya akta jaminan fidusia oleh para pihak dihadapan notaris. Akibat hukum yang lain jika pembebanan jaminan fidusia tidak didaftar maka kreditur tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur *preferen*.

Setelah proses pendaftaran dilakukan oleh Kreditur maka Kemenkumham akan menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia. Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan Salinan dari Buku Daftar Fidusia. Sertifikat Jaminan Fidusia isinya memuat, antara lain :

- a) Identitas pemberi fidusia (Debitur/ Penjamin);
- b) Identitas penerima fidusia (Kreditur);
- c) Nomor dan tanggal Perjanjian Kredit;
- d) Nominal hutang/ Pinjaman;
- e) Nilai Tanggungan;
- f) Obyek jaminan

5.4 Obyek Fidusia

Obyek jaminan fidusia atau benda-benda yang dapat dibebani fidusia antara lain :

- 1) Benda Bergerak berwujud :
 - a. kendaraan bermotor, seperti : mobil, bus, truck, sepeda motor, dan lain-lain;

- b. mesin-mesin pabrik yang dapat dipindah-pindah dari satu tempat ke tempat yang lain atau tidak melekat dengan tanah dan bangunan;
- c. alat-alat inventaris kantor;
- d. Inventory atau barang persediaan, stock barang, stock barang dagangan (dilengkapi dengan daftar stock barang dagangan);
- e. Kapal laut bobot kurang dari 20 m³;
- f. Perabot rumah tangga, seperti : televisi, almari es, mebel, dan lain-lain;
- g. Alat-alat pertanian, seperti : traktor pembajak sawah

2) Benda Bergerak Tidak Berwujud :

- a. Wesel;
- b. Sertifikat deposito;
- c. Saham;
- d. Obligasi;
- e. Deposito berjangka;
- f. Konosemen;
- g. Piutang yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun piutang yang akan diperoleh dikemudian hari

3) Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan;

4) Klaim Asuransi

5.5 Eksekusi Jaminan Fidusia

Lembaga keuangan bank maupun non bank dalam menyalurkan kredit tidak pernah lepas dari risiko tidak terbayarnya pinjaman yang telah diberikan atau dengan kata lain terjadi wanprestasi oleh debitur. Hal inilah yang menjadi timbulnya kredit bermasalah atau kredit macet. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh bank adalah dengan cara mengeksekusi/ menjual barang jaminan. Eksekusi merupakan upaya terakhir bagi bank untuk mendapatkan pembayaran kembali piutangnya, yang mana sebelumnya telah dilakukan cara penyelesaian persuasive, misal penagihan baik secara lisan maupun tertulis kepada Debitur maupun dengan cara persuasif lainnya yang diperbolehkan undang-undang.

Sebelum dilaksanakan eksekusi jaminan, didahului dengan pengajuan gugatan ke pengadilan oleh kreditur. Proses pengajuan gugatan membutuhkan waktu, tenaga yang cukup lama dan biaya yang tidak sedikit, sehingga cara penyelesaian melalui jalur gugatan ditinjau dari sisi ekonomis kurang menguntungkan. Lahirnya UUJF memberikan jalan keluar agar penyelesaian kredit macet tidak berlarut-larut yaitu melalui jalur eksekusi/ menjual secara lelang dimuka umum atas kekuasaan sendiri. Artinya Kreditur atas kekuasaan sendiri dapat menjual obyek jaminan secara lelang dengan alas hak berupa Sertifikat Jaminan Fidusia. Pasal 15 UUJF menyebutkan bahwa Sertifikat Jaminan Fidusia mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" yang

dalam hukum acara mempunyai kekuatan eksekutorial artinya irah-irah tersebut kekuatannya sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Kesimpulannya dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Kreditur dapat langsung menjual obyek jaminan fidusia secara lelang dimuka umum tanpa melalui gugatan atau putusan hakim dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melakukan penjual tersebut.

Beberapa cara yang dapat dilakukan oleh Kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan fidusia yaitu :

- 1) Berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Jaminan Fidusia “Demi Keadilan berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Atas kekuasaannya sendiri Kreditur dapat menjual secara langsung kepada yang berminat tanpa bantuan kantor lelang;
- 2) Kreditur menjual obyek jaminan fidusia secara lelang dengan bantuan kantor lelang;
- 3) Menjual secara dibawah tangan atas dasar kesepakatan antara kreditur dan debitur, jika dengan cara ini dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan Kreditur dan Debitur (Pasal 29 UUJF).⁷

Eksekusi obyek jaminan diluar ketentuan Pasal 29 UUJF batal demi hukum. Pada saat eksekusi Debitur/ Pemberi fidusia wajib

⁷ *Ibid*, hal. 222

menyerahkan obyek jaminan fidusia kepada Kreditur/ Penerima Fidusia.

5.6 Hapusnya Jaminan Fidusia

Hapusnya atau berakhirnya fidusia, dikarenakan beberapa peristiwa/ perbuatan hukum :

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia;
- 2) Kreditur (Penerima Fidusia) melepaskan hak atas jaminan fidusia;
- 3) Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Perlu diketahui bahwa musnahnya benda jaminan fidusia tidak menghapus hutang (yang dijamin dengan fidusia), sesuai dengan asas bahwa fidusia merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian pokoknya yaitu utang piutang. Dalam praktek Debitur harus mengganti obyek jaminan fidusia yang musnah dengan benda/ barang yang lain yang nilainya masih mencukupi untuk memenuhi hutang Debitur menurut penilaian Kreditur, sekaligus dilakukan dengan pengikatan fidusia dengan jaminan penggantinya.

5.7 Sanksi Pidana

UUJF mengatur sanksi pidana bagi Debitur yang merugikan Kreditur. Perbuatan yang dapat merugikan Kreditur yaitu tindakan Debitur mengalihkan/ menjual, menggadaikan, menyewakan obyek jaminan fidusia (tanpa ijin dan persetujuan Kreditur) termasuk kategori tindak pidana, dengan sanksi pidana penjara maksimal 2 tahun atau denda maksimal sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).⁸

⁸ Ibid, hal. 227

BAB VI

HIPOTEK DAN CREDIETVERBAND

6.1 Pengantar

Hipotek adalah lembaga jaminan yang diatur BW (pasal 1162), sedang Credietverband adalah lembaga jaminan yang diatur S. 1908 No. 542 diubah dengan S. 1937 No. 190.

Hipotek merupakan lembaga jaminan atas benda tidak bergerak (seperti tanah) dan kapal berbobot kurang dari 20m³, sedang credietverband merupakan lembaga jaminan benda tidak bergerak (tanah) khususnya atas tanah-tanah adat. Kedua lembaga jaminan tersebut diatas keberlakuannya digantikan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), khususnya yang berkaitan dengan tanah, sedang benda tetap lainnya (kapal laut dan kapal udara) tunduk pada ketentuan Hipotek.

6.2 Pengertian

Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak/ benda tetap yang dijadikan jaminan pelunasan utang. Demikian dengan Credietverband merupakan hak kebendaan atas benda yang ditujukan sebagai pelunasan utang (pasal 1 Credietverband disingkat CV).⁹

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai & Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h.4

Persamaan Hipotek dan Credietverband merupakan hak kebendaan atas benda tetap yaitu tanah. Perbedaannya untuk hak atas tanah yang berasal dari BW pembebanannya menggunakan Hipotek, sedang untuk hak atas tanah yang berasal dari Hukum Adat pembebanannya menggunakan Credietverband.

Sejak berlakunya UUHT kedua lembaga jaminan tersebut khususnya yang berkaitan dengan “tanah” digantikan oleh lembaga jaminan baru yaitu Hak Tanggungan.

6.3 Obyek Hipotek

Syarat kapal yang dapat dibebani dengan hipotek :

- 1) Kapal yang sudah ada dan terdaftar, sehingga sudah ada hak kebendaan;
- 2) Bobot kapal diatas 20m³;
- 3) Kapal udara
- 4) Kapal harus dibukukan/ didaftarkan di Indonesia;
- 5) Pembebanan/ pengikatan dengan akta otentik (Pasal 1171 BW)
- 6) Utang yang dijamin kapal (pasal 1176 BW)¹⁰

6.4 Sifat Hipotek

¹⁰ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Cet.Pertama, 2011, h. 118-120

Keutamaan dari jaminan hipotek bagi pemegang hipotek
(kreditor) :

- a) Memberikan kedudukan preferen/ didahulukan bagi pemegang hipotek/ kreditor;
- b) Asas spesialitas dan publisitas atas kapal yang dibebani hipotek;
- c) Dapat diberikan peringkat atas pembebanan hipotek;

6.5 Hak dan Kewajiban yang Timbul atas Pembebanan Hipotek

- 1) Hak Pemegang hipotek menjual kapal yang dibebani dengan hipotek (Pasal 1178 ayat 2 BW);
- 2) Apabila debitur akan menyewakan kapal, harus mendapat persetujuan secara tertulis dari Kreditor;
- 3) Pembeli kapal melalui lelang berhak meminta agar hipotek yang terdaftar pada kapal tersebut dihapus atau diroya/ dicoret (pasal 1210 BW);
- 4) Debitur wajib mengasuransikan kapal yang dibebani hipotek.¹¹

6.6 Pendaftaran Hipotek atas Kapal

Tahap Ke-satu :

¹¹ *Ibid*, h. 121-122

Notaris atau melalui kuasanya melakukan pengecekan keabsahan grosse Akta Pendaftaran Kapal pada pelabuhan tempat kapal tersebut terdaftar. Tujuan pengecekan untuk mengetahui kapal tersebut benar-benar tidak sedang dibebani hipotek atau jaminan lainnya.

Tahap Ke-dua :

Pembuatan Akta Surat Kuasa Memasang Hipotek Kapal yang dibuat dengan akta notariil. Dalam praktek penandatanganan Akta Surat Kuasa Memasang Hipotek bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.

Tahap Ke-tiga :

Pembuatan Akta Hipotek atas dasar Akta Surat Kuasa Memasang Hipotek di Kantor Pelabuhan setempat dan sekaligus mendaftarkan hipotek atas kapal tersebut dalam buku catatan (register) yang terdapat di kantor pelabuhan tempat kapal tersebut didaftar. Akta Hipotek Kapal dibuat oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal atau disebut Syahbandar yang merupakan pejabat yang berada di kantor pelabuhan yang berkenaan.¹²

6.7 Eksekusi Hipotek atas Kapal

¹² *Ibid*, h. 122-124

Setelah Akta Hipotek Kapal dibuat, akan diterbitkan Grosse Akta Hipotek Kapal. Grosse Akta Hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial karena tercantum irah-irah”Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Atas dasar titel eksekutorial tersebut kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual kapal yang dibebani hipotek tersebut secara lelang.

Pemegang hipotek atas dasar titel eksekutorial dapat melakukan eksekusi kapal yang dibebani hipotek dengan meminta bantuan pengadilan.

Eksekusi terhadap kapal-kapal yang dibebani hipotek yang berada diluar wilayah Indonesia, kreditor dapat menempuh dengan jalur gugatan di pengadilan tempat kapal tersebut berada. Cara lain yang dapat dilakukan kreditor yaitu dengan mengajukan permohonan ke pengadilan Indonesia untuk memerintahkan debitur agar mengembalikan kapal tersebut ke Indonesia.

BAB VII

HAK TANGGUNGAN

7.1 Pengantar

Lahirnya Undang-undang Nomor 46 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (disebut UUHT) merupakan babak baru pengaturan hak jaminan atas tanah, yang sebelumnya di atur dalam jaminan hipotek tunduk pada BW. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana dimaksud UU. No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang cukup dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan ruang lingkupnya tidak terbatas pada hak atas tanah dan saja, termasuk juga benda-benda lain yang berdiri atau tertanam di atas tanah tersebut (bangunan, tanaman, hasil karya) untuk jaminan pelunasan utang tertentu. Hal ini akibat dari asas pemisahan horizontal yang dianut oleh UUPA yang bersumber pada hukum adat bahwa antar tanah dan sesuatu yang berdiri atau tertanam di atas tanah tersebut, masing-masing dapat dijamin secara terpisah atau tidak menjadi jaminan satu-kesatuan. Berbeda dengan asas hukum tanah di BW menganut asas perlekatan (*accessie*) yaitu tanah dan segala benda yang berdiri atau tertanam di atas tanah tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Oleh karenanya apabila kita akan menjaminkan hak atas tanah kita harus jelas menyebutkannya dalam perjanjian pemberian jaminan hak atas tanah atau disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

7.2 Pengertian

Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk menjamin pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (Pasal 1 ayat 1 UUHT).¹³

Dari rumusan tersebut diatas, terkandung unsur-unsur Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a) Hak jaminan;
- b) Yang dibebankan;
- c) Tanah yang dimaksud UUPA;
- d) Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- e) Pelunasan hutang tertentu;
- f) Kedudukan yang diutamakan

Hak mempunyai pengertian hak yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menikmati maupun menjaminkan atas benda yang dimilikinya. Hak menikmati yaitu hak yang memberikan kepada si empunya (pemilik) hak atas suatu benda, seperti hak milik, hak pakai sedang hak jaminan adalah hak yang memberikan

¹³ J.Satrio, *"Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Cet. II, h. 65

kewenangan kepada pemegangnya (kreditur) untuk memdapat pelunasan terlebih dahulu atas piutangnya diantara kreditur-kreditur yang lain.

Arti “yang dibebani” suatu tindakan dengan maksud menjadikan tanah sebagai jaminan suatu hutang.

Hak atas tanah menurut UUPA bahwa tanah yang dapat dipakai jaminan hutang adalah hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA. Berbeda dengan ketentuan hipotek sebelum lahirnya UUHT bahwa yang dapat dibebani sebagai obyek hipotek adalah “benda tetap” termasuk benda tetap selain tanah, seperti kapal laut, kapal terbang. Sedang UUPA dengan jelas menyatakan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada benda tetap khususnya tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah. Dapat disimpulkan bahwa hipotek termasuk hak kebendaan “benda tetap” dalam arti luas, sedang Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan atas “benda tetap” khususnya tanah.

Pengertian tanah “berikut dan tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah “ menunjukkan bahwa dalam UUHT tidak menganut asas asesi (perlekatan) artinya tanah dan benda-benda di atasnya dapat dijamin secara terpisah atau dengan kata lain UUHT menganut asas pemisahan horisontal atas tanah dan benda-benda lain yang berdiri di atas tanah tersebut. Hal

yang demikian berbeda dengan ketentuan hipotek yang tunduk pada BW yang menganut asas asesi. Dalam praktek pemberian jaminan atas tanah, kreditur dapat mencantumkan ketentuan yang berisi larangan untuk melakukan penambahan atau perubahan terhadap obyek hak tanggungan. Kesimpulannya ada perbedaan asas antara hipotik dan hak tanggungan yaitu hipotik menganut asas asesi atau perlekatan sedangkan hak tanggungan menganut asas pemisahan horisontal.

Sifat dari hak kebendaan yaitu memberikan hak atas pelunasan suatu hutang. Hak tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegangnya yaitu kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas hutang debitur. Dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan baru timbul setelah timbulnya perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur atau dengan kata lain hak tanggungan keberadaannya tergantung adanya perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dan hak tanggungan yang mempunyai sifat kebendaan sebagai perjanjian ikutannya atau *accessoir*.

Kedudukan yang diutamakan maksudnya bahwa kreditur akan mendapatkan pelunasan hutangnya terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya yang tidak diberikan jaminan khusus berupa hak kebendaan oleh debiturnya. Pelunasan yang diutamakan atau yang didahulukan terjadi ketika si debitur wanprestasi maka obyek hak tanggungan akan dijual secara lelang

maka hasil penjualan obyek hak tanggungan akan dibagikan terlebih dahulu kepada kreditur yang menerima jaminan khusus dari debiturnya. Dapat disimpulkan kreditur pemegang hak tanggungan akan diprioritaskan haknya untuk mendapat pelunasan hutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan.

7.3 Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap kesatu :

Dimulai adanya kesepakatan antara kreditur dan debitur yang dituangkan dalam perjanjian hutang-piutang/ kredit, yang dibuat secara dibawah tangan atau akta otentik. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok.

Tahap Kedua :

Setelah penandatanganan perjanjian kredit, dilanjutkan tahap berikutnya pembebanan jaminan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai letak obyek tanah/ bangunan yang dijaminakan. Penanda tangan APHT antara debitur atau pemilik jaminan sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan memuat :

- a) Identitas pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) hak tanggungan;

- b) Utang-utang yang dijamin;
- c) Uraian obyek hak tanggungan;
- d) Nilai Hak Tanggungan;
- e) Janji-janji Hak tanggungan.

Dalam praktek pemberian hak tanggungan dilakukan 2 (dua) dengan cara :

- 1) Penandatanganan APHT bersamaan dengan penandatanganan perjanjian hutang-piutang/ kredit;
- 2) Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit, berikutnya dilanjutkan dengan penandatanganan APHT.

SKMHT merupakan Surat Kuasa Khusus dari pemilik jaminan/ agunan/ debitur kepada kreditur untuk menandatangani APHT. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan ekonomis untuk menghemat biaya.

Tahap Ketiga :

Setelah dilakukan penandatanganan APHT, dalam jangka 7 hari sejak penandatanganan, PPAT wajib melakukan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan setempat (letak obyek hak tanggungan) sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Setelah Kantor Pertanahan menerima pendaftaran, dilanjutkan dengan pembuatan buku tanah hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah ha

atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai bukti pendaftaran hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Menandai lahirnya hak tanggungan yaitu pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan yaitu pada hari ke-7 setelah Kantor Pertanahan menerima berkas pendaftaran APHT secara lengkap. Tanggal lahir hak tanggungan merupakan tanggal penting bagi Kreditur, karena sejak tanggal lahir hak tanggungan tersebut kreditur memiliki hak preferent atas piutangnya.

7.4 Eksekusi Hak Tanggungan

Beberapa cara yang dapat dilakukan oleh Kreditur untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Atas kekuasaannya sendiri Kreditur dapat menjual secara langsung kepada yang berminat tanpa bantuan kantor lelang;
- 2) Kreditur menjual sendiri obyek hak tanggungan secara lelang dengan bantuan kantor lelang;
- 3) Menjual secara dibawah tangan atas dasar kesepakatan antara kreditur dan debitur, dengan cara dan syarat :

- a) Diberitahukan secara tertulis oleh kreditur/ pemegang Hak Tanggungan kepada Debitur atau pemilik jaminan/ pihak-pihak yang berkepentingan atau diumumkan dalam surat kabar yang beredar di daerah dan/ atau media masa setempat;
- b) Dilakukan setelah 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkepentingan atau sejak diumumkan melalui surat kabar tersebut;
- c) Tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 UUHT).¹⁴

7.5 Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 UUHT mengatur ketentuan hapusnya hak tanggungan disebabkan beberapa peristiwa :

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.¹⁵

¹⁴ *Ibid*, h. 184-187

¹⁵ *Ibid*, h. 190-192

BAB VIII

HAK JAMINAN RESI GUDANG

8.1 Pengantar

Panen raya momen bahagia bagi petani mendapat keuntungan dari hasil panennya. Kadang fakta tidak demikian justru panen raya membuat para petani kecewa atas jatuhnya harga hasil panennya. Jatuhnya harga panen disebabkan hasil pertanian yang melimpah (*supply*) dibanding dengan permintaan (*demand*). Hal yang demikian merugikan bagi petani/ produsen. Cara mengatasinya dengan menahan barang/ hasil panen tersebut untuk sementara waktu sampai kondisi stabil. Akan tetapi kendala yang dihadapi para petani untuk menahan hasil panennya, para petani belum mempunyai tempat atau gudang penyimpanan yang representatif agar hasil panen yang disimpan tidak merosot kualitasnya karena rusak (misal : busuk, berjamur dan lain-lain). Sementara itu, para petani membutuhkan modal atau dana untuk mengolah lahan pertaniannya kembali. Kalau harus menunggu harga komoditi pertanian sampai cukup stabil kiranya tidak mungkin. Salah satu cara pemerintah mengatasi problem jatuhnya harga hasil pertanian saat panen raya dan memenuhi kebutuhan modal bagi para petani melalui Sistem Resi Gudang.

8.2 Pengertian

Sistem Resi Gudang (*Warehouse Receipt System*) merupakan salah satu sistem pembiayaan perdagangan. Pembiayaan melalui sistem resi gudang dengan cara menjaminkan barang hasil pertanian/ inventori yang disimpan di gudang.

Selain itu Sistem Resi Gudang juga merupakan cara yang digunakan pemerintah untuk mengendalikan harga dan persediaan(stock) nasional.¹⁶

Undang-Undang Nomor 9 tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (selanjutnya disingkat UUSRG) merupakan landasan hukum berlakunya Sistem Resi Gudang di Indonesia. Sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Sistem Resi Gudang.

Pasal 1 ayat (1) UUSRG menyebutkan :

“Sistem Resi Gudang adalah kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan dan penyelesaian transaksi Resi Gudang.”, sedang

“Resi Gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang.” (Pasal 1 ayat (2) UUSRG)

Resi Gudang ruang lingkupnya meliputi :

¹⁶ Iswi Hariyani,R. Serfianto, *Resi Gudang Jaminan Kredit & Alat Perdagangan*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Pertama 2010, h. 5

- 1) Resi Gudang diterbitkan oleh Pengelola Gudang yang telah memperoleh persetujuan Badan Pengawas Sistem Resi Gudang;
- 2) Derivatif Resi Gudang diterbitkan oleh Bank, Lembaga Keuangan Non Bank, dan Pedagang Berjangka yang mendapat persetujuan Badan Pengawas Sistem Resi Gudang;
- 3) Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang diterbitkan dalam bentuk warkat atau tanpa warkat;
- 4) Penatausahaan Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang dilakukan oleh Pusat Registrasi Resi Gudang yang mendapat persetujuan Badan Pengawas Sistem Resi Gudang;
- 5) Penetapan Pusat Registrasi Resi Gudang oleh Badan Pengawas Sistem Resi Gudang untuk penatausahaan Resi Gudang dan Derivatif Resi Gudang, meliputi : pencatatan, penyimpanan, pemindahbukuan kepemilikan, pembebanan hak jaminan, pelaporan, serta penyediaan system dan jaringan informasi.¹⁷

Sifat Resi Gudang :

- 1) Dapat dialihkan, dijadikan jaminan utang atau digunakan sebagai dokumen penyerahan barang;

¹⁷ *Ibid*, h. 12

- 2) Sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan utang sepenuhnya tanpa dipersyaratkan adanya agunan lainnya (Pasal 4 UU No. 9/2006).¹⁸

8.3 Obyek Jaminan Resi Gudang

Obyek jaminan sistem resi gudang adalah barang atau benda bergerak khususnya barang-barang hasil pertanian. Jenis barang atau benda yang dapat disimpan di gudang sekaligus dapat dijaminkan (Pasal 4 Peraturan Menteri Perdagangan/Permendag No. 26/M-DAG/PER/6/2007) :

- 1) Gabah;
- 2) Beras;
- 3) Jagung;
- 4) Kopi;
- 5) Kakao;
- 6) Lada;
- 7) Karet; dan
- 8) Rumput laut

Tidak menutup kemungkinan ada penambahan jenis barang yang disimpan.

¹⁸ *Ibid*, h. 13

Barang komoditi yang dapat disimpan di gudang dalam penyelenggaraan sistem resi gudang, harus memenuhi kriteria tertentu, yaitu :

- a. Mempunyai daya simpan minimum 3 bulan;
- b. Memenuhi standar mutu tertentu;
- c. Memenuhi jumlah minimum barang yang disimpan.

8.4 Pembebanan Hak Jaminan atas Resi Gudang

Penjaminan/ pembebanan resi gudang menggunakan SRG online yang disediakan oleh Pusat Registrasi.¹⁹

Pembebanan resi gudang dan pemberitahuan hak jaminan resi gudang di atur dalam PK Bappeti 09/2008 . Pembebanan resi gudang dilakukan melalui beberapa tahap sebagai berikut :

Tahap Ke-satu :

Calon penerima hak jaminan menyampaikan permohonan verifikasi resi gudang yang akan dibebani hak jaminan kepada Pusat Registrasi.

Pusat Registrasi melakukan verifikasi : keabsahan resi gudang, keabsahan pihak pemberi hak jaminan, jangka waktu resi gudang, nilai rsi gudang pada saat diterbitkan, telah/ belum dibebaninya hak jaminan atas resi gudang.

¹⁹ *Ibid*, h. 130

Pusat Registrasi memberitahukan bahwa resi gudang tersebut dapat dijamin.

Tahap Ke-dua :

Pemberi dan penerima hak jaminan menandatangani Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang, yang didahului dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

Tahap Ke-tiga :

Penerima penjaminan/ kreditur memberitahukan terjadinya penjaminan resi gudang melalui SRG *online* kepada Pusat registrasi dan Pengelola gudang. Pusat Registrasi melakukan pemutakhiran status resi gudang dan mencatat pembebanan hak jaminan ke dalam buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan.

Pusat Registrasi mengirimkan bukti konfirmasi telah diterima dan telah dilakukannya pencatatan pemberitahuan pembebanan hak jaminan melalui SRG online kepada penerima hak jaminan, pemberi hak jaminan, dan Pengelola Gudang.²⁰

8.5 Eksekusi Hak Jaminan Resi Gudang

Pemberian jaminan resi gudang oleh debitur tidak lain adalah memberikan kepastian pelunasan atas utangnya jika ia wanprestasi.

²⁰ *Ibid*, h. 135

Dengan demikian jika debitor wanprestasi maka kreditor selaku penerima hak jaminan resi gudang dapat mengeksekusi atau menjual atas kekuasaan sendiri, melalui 2 cara :

- 1) Lelang Umum untuk penjualan terhadap barang yang dinilai mempunyai jangka waktu lama (penjelasan Pasal 26 UU SRG);
- 2) Penjualan Langsung untuk penjualan terhadap barang yang jangka waktunya telah habis atau jika tidak dilakukan penjualan, nilai komoditas akan bertambah menurun (penjelasan Pasal 26 UUSRG).²¹

8.6 Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang

Pasal 15 UU SRG menyebutkan, beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya atau hapusnya hak jaminan Sistem Resi gudang :

- 1) Hapusnya hutang pokok yang dijamin dengan resi gudang;
- 2) Pelepasan hak jaminan oleh penerima jaminan atau kreditor;
- 3) Musnahnya barang inventory yang disimpan di dalam gudang tersebut.

²¹ <https://irmadevita.com/2012/pembebanan-jaminan-atas-resi-gudang/>, diakses tanggal 19 Juni 2019

BAB IX
PERJANJIAN KREDIT DALAM
PRAKTEK PERBANKAN

9.1 Pengantar

Salah satu kegiatan usaha bank adalah menyalurkan dana. Bagi pihak-pihak yang membutuhkan dana guna memenuhi kebutuhan-kebutuhannya dapat mengajukan utang atau kredit kepada bank. Sebelum meyalurkan dananya kepada calon nasabah, bank wajib melakukan analisa terhadap permohonan kredit calon nasabahnya. Analisa yang digunakan oleh bank untuk memproses pemberian kredit yang cukup dikenal menggunakan analisa prinsip 5 C yaitu *the five's C of credit (Character, Capacity, Capital, Collateral and Condition of economic)*. Hasil dari analisa yaitu berupa persetujuan kredit. Dari persetujuan kredit inilah akan dilanjutkan sampai dengan tahapan pemberian pinjaman yang dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu perjanjian pinjam meminjam yang obyeknya berupa uang yang dikenal dengan sebutan perjanjian kredit.

Hubungan hukum antara peminjam/ debitor dan bank/ kreditor dituangkan dalam suatu perjanjian utang piutang yaitu perjanjian kredit. Tujuan dibuatnya perjanjian kredit adalah untuk mengatur hak dan kewajiban debitor dan kreditor. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedang perjanjian ikutan atau *accessoirnya* adalah perjanjian pemberian jaminan. Perjanjian pemberian jaminan dibuat berdasarkan jenis bendanya.

9.2 Pengertian

Istilah perjanjian kredit tidak ditemukan dalam BW, maka perjanjian kredit termasuk perjanjian tidak bernama/*innominate*. Substansi perjanjian Kredit sama dengan perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur, yang obyeknya berupa uang.

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.²²

Fungsi perjanjian kredit diantaranya sebagai alat bukti bagi para pihak yang mengadakan perikatan

9.3 Bentuk Perjanjian Kredit

Bank dalam pemberian kredit harus dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dibuat antara bank dan debitur harus dibuat secara tertulis. Persyaratan harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Instruksi presidium kabinet nomor 115/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966, menegaskan “dilarang melakukan pemberian kredit tanpa ada perjanjian kredit yang jelas antar Bank dengan Debitur, bentuk akad

²² Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Bandung, Cet. I, 2003, h. 137

perjanjian kredit, dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta notariil.²³

Dalam praktek perbankan perjanjian kredit dapat dituangkan dalam bentuk tertulis secara dibawah tangan maupun secara notariil. Kebijakan perjanjian kredit dibuat secara dibawah tangan maupun secara notariil atas pertimbangan salah satunya alasan ekonomis yaitu terkait biaya pembuatan akta yang harus dibayar atau menjadi beban debitur.

Perjanjian Kredit dapat digolongkan dalam perjanjian baku (standar) yakni isinya telah dipersiapkan sepihak oleh bank untuk semua debiturnya, dengan tujuan kepraktisan dan efisiensi. Definisi klausula baku “setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen (Pasal 1 angka 1 UUPK)”.

Dalam praktek klausula baku tersebut merugikan nasabah/konsumen, sehingga jika bank yang masih menuangkan klausula-klausula baku dan merugikan nasabah maka klausula baku tersebut dinyatakan batal demi hukum atau dengan kata lain pihak debitor atau nasabah tidak terikat dan dapat menyimpanginya.²⁴

²³ *Ibid*, h. 137

²⁴ Ahmad Rizki Sidadi, “Aspek hukum Dalam Bisnis”, Pusat Penerbitan dan Pencetakan Unair (AUP), Surabaya, Cet. Pertama, 2009, h. 200

9.4 Isi Perjanjian Kredit

Anatomi perjanjian kredit seperti perjanjian pada umumnya terdiri dari awal akta, badan akta, penutup akta. Awal akta atau kepala akta terdiri judul, komparisi. Badan akta terdiri dari isi perjanjian yang harus memenuhi unsur-unsur perjanjian : esensialia, naturalia, aksidentalialia.

Unsur esensialia yaitu syarat yang harus ada dalam setiap perjanjian. Unsur esensialiaa perjanjian kredit mengatur tentang jumlah hutang/ kredit, jangka waktu kredit, suku bunga kredit, penggunaan kredit, cara pembayaran/ pengembalian kredit, jaminan kredit dan wanprestasi.

Unsur naturalia yaitu ketentuan-ketentuan yang diatur dalam suatu undang-undang dan dapat dituangkan dalam perjanjian kredit. Para pihak tanpa menuangkan ketentuan tersebut dalam perjanjian kredit, ketentuan tersebut tetap mengikat para pihak.

Unsur aksidentalialia yaitu berisi kemauan para pihak sendiri yang ingin diatur dalam suatu perjanjian kredit.

CONTOH PERJANJIAN KREDIT

PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 100 / KRД/BMM/V/2019

Pada hari ini Senin tanggal 01-05-2019 (satu Mei dua ribu Sembilan belas), telah diadakan perjanjian kredit yang ditandai dengan penandatanganan Perjanjian Kredit, antara:

I. Nama : Tuan ALDI
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, RT 001/RW 001,
Kel/Desa Pagerwojo, Kecamatan Buduran,
Kabupaten Sidoarjo;
NIK : 1234567891011121

- dalam melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian ini telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Bunga, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, yang turut hadir dan menandatangani perjanjian ini. -----

----- selanjutnya disebut PEMINJAM -----

II. Nama : Tuan Barata
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Perum Green House Blok AA-05, RT 002/RW 002,
Kel/Ds. Tanggul, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten
Sidoarjo
NIK : 3515015046730002

----- selanjutnya disebut PENJAMIN -----

III. Tuan Margono, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama, demikian sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. Bank Maju Makmur, berkedudukan di Sidoarjo, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 02-03-2000 (dua Maret duaribu) Nomor : 1, yang dibuat dihadapan HARUM, Sarjana Hukum, Notaris di

Sidoarjo, dan telah mendapat persetujuan/ pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 20-05-2000 (dua puluh Mei duaribu) Nomor : AHU-AH.01.05.0177893, -----

----- selanjutnya disebut BANK -----
PEMINJAM dan BANK secara bersama-sama selanjutnya disebut Para Pihak. -----

Bahwa PEMINJAM telah mengajukan permohonan kredit secara tertulis kepada BANK dan BANK telah memberi persetujuan dengan ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit sebagai berikut : -----

Pasal 1

FASILITAS PINJAMAN

BANK setuju memberikan fasilitas pinjaman Modal Kerja kepada PEMINJAM berupa pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang akan dipindah bukukan kedalam Rekening Tabungan PEMINJAM yang ada di BANK. -----

Pasal 2

BUNGA, PROVISI DAN BIAYA ADMINISTRASI

Atas pinjaman tersebut di atas, PEMINJAM wajib membayar kepada BANK : -----

1. Bunga sebesar 24% pertahun dihitung secara merata/ tetap setiap bulannya;
2. Provisi 1 permil atau sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu ----- Rupiah);
3. Biaya Administrasi 1% atau sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah).

Pasal 3

JANGKA WAKTU DAN ANGSURAN PINJAMAN

1. Pembayaran angsuran pokok berikut bunga atas jumlah kredit yang terhutang oleh PEMINJAM kepada BANK (selanjutnya disebut angsuran) wajib dilakukan oleh PEMINJAM secara bulanan dalam 24 (duapuluh empat) kali angsuran setiap tanggal 1 (selanjutnya disebut tanggal angsuran) yang dimulai pada tanggal 01 -06-2019 dan demikian seterusnya hingga berakhir pada tanggal 01-05-2021.

2. Jumlah kewajiban angsuran diuraikan dalam Tabel Pinjaman sebagaimana terlampir, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.

3. Semua pembayaran dapat dilakukan PEMINJAM di kantor BANK dengan menunjukkan kartu angsuran dan PEMINJAM akan memperoleh bukti pembayaran dari BANK atau pembayaran dilakukan melalui transfer ke Rekening milik BANK yang tercantum dalam kartu angsuran pinjaman. Apabila PEMINJAM melakukan pembayaran angsuran pinjaman melalui transfer rekening BANK yang tercantum dalam kartu angsuran pinjaman maka setelah dana diterima di rekening BANK baru dapat diakui sebagai pembayaran angsuran pinjaman dan bukti transfer yang sah dapat diakui sebagai bukti pembayaran angsuran pinjaman.
4. PEMINJAM dengan ini memberi kuasa penuh kepada BANK pada setiap waktu untuk mendebet rekening tabungan PEMINJAM pada BANK yang jumlahnya setiap kali akan ditetapkan oleh BANK dan menggunakan jumlah uang tersebut untuk pembayaran angsuran atau untuk membayar pelunasan sebagian atau seluruh jumlah kredit yang terhutang berikut biaya, denda dan biaya-biaya lain yang timbul sehubungan dengan perjanjian ini.
5. PEMINJAM menyetujui bahwa pembukuan BANK selalu menjadi dasar untuk menetapkan jumlah hutang yang wajib dibayar oleh PEMINJAM kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini, baik jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya teguran/ peringatan akibat PEMINJAM ingkar janji, termasuk biaya jasa pengacara, biaya penafsiran, penyimpanan, pemeliharaan serta biaya pemeriksaan barang-barang jaminan, biaya penanganan perkara di tingkat kepolisian, kejaksaan serta pengadilan, dan PEMINJAM akan menerima baik perhitungan yang dibuat dan diberikan oleh BANK di atas dengan tanpa mengurangi hak PEMINJAM untuk membuktikan sebaliknya, dan apabila ada catatan BANK yang tidak benar, BANK akan melakukan pembedulan. -----

Pasal 4

JAMINAN

1. Untuk menjamin kepastian pembayaran kembali seluruh pinjaman baik pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari perjanjian ini, maka PEMINJAM dana tau PENJAMIN menyerahkan jaminan kebendaan yang cukup berupa :

1. 1 (satu) unit kendaraan bermotor roda 4 (empat), merk Toyota, Type Innova G, jenis Mobil Penumpang, Model Minibus, Tahun pembuatan 2007, Isi Silinder 1998 cc, Nomor Polisi W-2019-CF, Warna Hitam, Nomor Rangka MHFXW42502181762, Nomor Mesin 1TR636886, Bahan Bakar Bensin, Jumlah sumbu 2, dengan Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor : M-099969890, tertulis atas nama Nyonya BUNGA; -----

2. Deposito Berjangka Bank Maju Makmur, Nomor Serie : 00090012345678, Nomor : 0025/DEP/3/ V/2019 tanggal 01 April 2019, sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), dengan bunga 6 % pertahun, dan Jatuh Tempo 01 April 2019, atas nama Tuan ALDI; -----

3. Sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor : 1500/ Pagerwojo, terletak di Desa Pagerwojo, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, seluas 120 M2 (serratus duapuluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 000151/2000 tanggal 11-03-2000, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 21 April 2000, atas nama Pemegang Hak ALDI; -----

Mengenai pengaturan dan pelaksanaan perikatan jaminan akan dilakukan dengan perjanjian tersendiri sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian perikatan agunan tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.-----

2. PEMINJAM dana tau PENJAMIN dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa barang-barang tersebut diatas adalah hak milik secara sah dari PEMINJAM dana tau PENJAMIN, baik secara hukum maupun phisik dan barang-barang tersebut dikuasai oleh PEMINJAM dana tau PENJAMIN baik sekarang maupun sampai

dengan pinjaman tersebut di atas lunas atau pada saat BANK akan melaksanakan ketentuan Pasal 6 tersebut dibawah ini, tidak dalam keadaan dijaminan atas sesuatu hutang pada pihak lain ataupun tidak tersangkut dalam perkara/sengketa baik didalam maupun diluar pengadilan serta tidak ditaruh dibawah penyitaan jaminan (conversatoir/revindicatoir beslag) serta bebas dari segala beban hukum lain yang bagaimanapun sifatnya serta tidak diperoleh dari hasil perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.

3. PEMINJAM/PENJAMIN dengan ini berjanji tidak akan menyewakan, menjual, menghilangkan dan memindahtangankan kepada pihak ketiga asset-asset yang berhubungan dengan jaminan-jaminan yang telah ada dan akan ada diserahkan kepada BANK tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK.
4. Setelah pinjaman dinyatakan lunas oleh BANK atau berdasarkan pertimbangan BANK barang agunan pada pasal 4 ayat (1) ini sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan kredit, BANK wajib mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang agunan tersebut kepada PEMINJAM.
5. Bilamana barang jaminan pada Pasal 4 ayat (1) di atas hilang, musnah, berkurang nilainya baik sebagian maupun seluruhnya, atau karena suatu hal berakhir penguasaannya oleh pihak yang berwenang, maka PEMINJAM berkewajiban dan bersedia mengganti dengan barang jaminan apapun lainnya yang nilainya oleh BANK dianggap cukup untuk melunasi hutang dan seluruh kewajiban PEMINJAM terhadap BANK.-----

Pasal 5 DENDA

Dalam hal PEMINJAM tidak membayar angsuran tepat pada waktunya sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 2 perjanjian kredit ini, oleh sebab itu PEMINJAM dikenakan denda sebesar 0,67% perhari keterlambatan dari jumlah angsuran yang menjadi kewajibannya.-----

Pasal 6

PELUNASAN SEBELUM JATUH TEMPO

PEMINJAM berhak untuk melunasi pinjaman sewaktu-waktu sebelum jatuh tempo pada hari dan jam kerja, melunasi baik pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya yang sudah terjadi yang timbul karena adanya perjanjian ini, sesuai jadwal angsuran pinjaman ditambah dengan biaya administrasi pelunasan sebesar bunga pada bulan berjalan. ----

Pasal 7

MONITORING PINJAMAN

PEMINJAM dengan ini mengizinkan kepada BANK bahwa selama PEMINJAM karena sebab apapun juga masih berhutang kepada BANK maka PEMINJAM :

1. Mengizinkan wakil-wakil BANK yang sah untuk memeriksa keadaan usaha PEMINJAM dan keadaan adanya barang-barang yang dijamin kepada BANK, apabila hal ini dianggap perlu oleh BANK.
2. Menyampaikan kepada BANK informasi yang benar dan lengkap tentang kondisi usaha dan/atau barang jaminan kepada BANK. ----

Pasal 8

KEADAAN INGGAR JANJI

1. PEMINJAM menyatakan semua data dan informasi yang diberikannya pada BANK adalah benar dan PEMINJAM berjanji untuk melaksanakan semua kewajibannya terkait pinjamannya ini dengan baik, namun apabila ternyata :
 - a. PEMINJAM tidak membayar baik pokok dan/atau bunga sesuai jadwal angsuran dan/ atau;
 - b. PEMINJAM tidak bias melunasi seluruh pinjamannya tepat pada waktunya dan/ atau ;
 - c. PEMINJAM melanggar dan/atau tidak melaksanakannya kewajiban yang disyaratkan dalam perjanjian ini. -----

Maka Para Pihak sepakat menyatakan PEMINJAM dalam keadaan ingkar janji. -----

2. Apabila PEMINJAM telah ingkar janji maka BANK berhak melakukan penagihan melalui telepon dan/atau kunjungan ke PEMINJAM dan/atau dengan mengirimkan surat pemberitahuan dan/atau surat panggilan dan/atau surat somasi kepada PEMINJAM;
3. Bilamana PEMINJAM dalam keadaan ingkar janji, maka PEMINJAM setuju bahwa BANK berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian ini, maupun yang diatur oleh Undang-undang terkait dengan jaminan/ agunan.
4. Bilamana PEMINJAM dalam keadaan ingkar janji, maka PEMINJAM setuju untuk melunasi seluruh kewajibannya baik pokok, bunga, biaya teguran/ peringatan akibat PEMINJAM ingkar janji, termasuk biaya jasa pengacara, biaya penafsiran, penyimpanan, pemeliharaan serta biaya pemeriksaan barang-barang jaminan, biaya penanganan perkara di tingkat kepolisian, kejaksaan dan pengadilan. -----

Pasal 9 ASURANSI

PEMINJAM mengetahui dan setuju bahwa penutupan asuransi yang terkait dengan pinjaman ini, pada polisnya akan dipasang syarat *Bankers Clouse* yaitu apabila ada pembayaran dari asuransi akan diterima terlebih dahulu oleh BANK untuk membayar jumlah seluruh hutang PEMINJAM, apabila ada kelebihan akan dikembalikan pada PEMINJAM, apabila terjadi kekurangan maka BANK berhak menagih kekurangannya pada PEMINJAM.

Pasal 10 DOMISILI DAN KORESPONDENSI

Para Pihak dengan ini menyatakan bahwa :

1. Alamat BANK dan PEMINJAM sebagaimana tercantum pada awal Perjanjian Kredit ini merupakan alamat tetap bagi masing-masing pihak dan secara sah dipergunakan untuk segala surat menyurat atau komunikasi diantara para pihak.

2. Apabila ada perubahan alamat maka Para Pihak wajib memberitahukan secara tertulis alamat barunya kepada Pihak Lainnya paling lambat 7 hari sejak terjadinya perubahan alamat.
3. Selama tidak terdapat pemberitahuan tentang perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka untuk surat menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Perjanjian Kredit dianggap sah menurut hukum. -----

Pasal 11

PENYELESAIAN SENGKETA

Dalam hal terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan perjanjian ini, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tidak dapat menyelesaikan permasalahan maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya di kantor Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Lainnya di wilayah hukum Republik Indonesia. -----

Pasal 12

KETENTUAN PENUTUP

1. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian yang dibuat dikemudian hari oleh PARA PIHAK baik berupa penambahan, perpanjangan maupun perubahan-perubahan lainnya dan kuasa-kuasa yang dibuat tersendiri dari perjanjian kredit ini adalah merupakan bagian terpenting dan tidak dapat dipisah-pisahkan dari perjanjian ini yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut. Dan karenanya kuasa-kuasa tersebut dan kuasa yang ada dalam surat perjanjian ini tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia ataupun oleh sebab-sebab

apaun juga, selama perjanjian ini berlangsung dan selama PEMINJAM belum melunasi seluruh hutangnya kepada BANK.

2. Mengenai Perjanjian Kredit ini, PEMINJAM dan BANK dengan ini melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Perdata Indonesia.
3. PEMINJAM telah membaca dan/atau dibacakan oleh pejabat BANK atau pejabat yang berwenang dan memahami seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian Kredit dan syarat/ Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit serta PEMINJAM memperoleh informasi yang jelas dan benar tentang fasilitas kredit yang diberikan oleh BANK kepada PEMINJAM

Demikian disetujui dan ditanda tangani di Sidoarjo pada hari senin tanggal 01 Mei 2019.

PEMINJAM

BANK

Meterai

PENJAMIN

Saksi-saksi

1.

2.

CONTOH PERJANJIAN JAMINAN PERORANGAN/BORGTOCHT

PERJANJIAN JAMINAN PERORANGAN

Nomor : / JMN/BMM/V/2019

Pada hari ini Senin tanggal 01-05-2019 (satu Mei dua ribu Sembilan belas), telah diadakan perjanjian kredit yang ditandai dengan penandatanganan Perjanjian Kredit, antara:

I. Nama : Tuan Barata
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Perum Green House Blok AA-05, RT 002/RW 002,
Kel/Ds. Tanggul, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten
Sidoarjo
NIK : 12345678910111213

- dalam melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian ini telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya Cantik, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, yang turut hadir dan menandatangani perjanjian ini. -----
----- selanjutnya disebut PENJAMIN -----

II. Tuan Margono, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama, demikian sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. Bank Maju Makmur, berkedudukan di Sidoarjo, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 02-03-2000 (dua Maret duaribu) Nomor : 1, yang dibuat dihadapan Harum, Sarjana Hukum, Notaris di Sidoarjo, dan telah mendapat persetujuan/ pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal -----
20-05-2000 (dua puluh Mei duaribu) Nomor : AHU-AH.01.05.0177893, -----
----- selanjutnya disebut BANK -----

Para PIHAK menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut : -----

- bahwa antara Tuan ALDI, bertempat tinggal di Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, RT 001/RW 001, Kel/Desa Pagerwojo, Kecamatan

Buduran, Kabupaten Sidoarjo, untuk selanjutnya disebut DEBITUR dengan perseroan terbatas PT. Bank Maju Makmur berkedudukan di Sidoarjo, selanjutnya disebut BANK telah dibuat Perjanjian Kredit tertanggal hari ini, Nomor : 001/KRD/BMM/V/2019, yang dibuat dibawah tangan; -----

- bahwa penghadap Tuan BARATA tersebut berkehendak menjamin DEBITUR tersebut atas hutang-hutangnya kepada BANK tersebut, serta menyatakannya dalam suatu perjanjian. -----

Maka sekarang Tuan BARATA dengan ini mengikatkan dirinya sendiri sebagai PENJAMIN dari DEBITUR didalam Perjanjian Perorangan ini, dengan tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat, yang timbul karena Perjanjian Kredit dengan BANK tersebut maupun terhadap perjanjian hutang lainnya yang akan dibuat kemudian hari dengan BANK termasuk Perjanjian Kredit dan yang keseluruhannya persyaratannya telah diketahui dengan jelas oleh PENJAMIN sehingga karena itu tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam perjanjian ini, dan karena itu pula PENJAMIN mengikatkan dirinya sendiri dengan segenap harta bendanya untuk bertanggung jawab sepenuhnya untuk membayar seluruh hutang pokok atau sisa hutang pokok apabila telah diangsur, bunga-bunga, denda-denda dan segala biaya-biaya lainnya yang dibebankan oleh BANK tersebut kepada DEBITUR tersebut, sebagai hutang PENJAMIN sendiri, yaitu pada peringatan pertama dari BANK tanpa perlu dibuktikan bahwa Debitur tersebut lalai dalam memenuhi kewajibannya. -----

- Pengikatan sebagai PENJAMIN (borg) ini dilakukan dengan mengindahkan ketentuan Pasal 1826 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dengan melepaskan hak-hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada PENJAMIN, terutama : -----

1. Hak untuk meminta supaya harta bendanya DEBITUR disita dan dijual terlebih dahulu menurut Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----
2. Hak untuk menyuruh memecah-mecah hutang tersebut diantara Penjamin menurut Pasal 1837 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; dan -----

3. Hak-hak lainnya serta exeptis (tangkisan-tangkisan) yang termaksud dalam pasal-pasal 1430, 1843, 1847 dan 1849 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

Pernyataan jaminan yang termuat dalam perjanjian ini terus berlangsung sampai semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit tersebut berserta perubahan, penambahan dan/ atau perpanjangannya dikemudian hari sudah dilaksanakan sepenuhnya dan selengkapya oleh DEBITUR atau DEBITUR tersebut telah dibebaskan dengan cara lain oleh BANK tersebut.

Demikian perjanjian perorangan ini ditanda tangani hari ini, Senin, tanggal 01 Mei 2019.

PENJAMIN

BANK

meterai

Tn. BARATA

Tn. MARGONO

Persetujuan isteri,

Ny. CANTIK

Saksi-saksi :

1.

2.

CONTOH PERJANJIAN JAMINAN GADAI DEPOSITO

PERJANJIAN JAMINAN GADAI DEPOSITO

Nomor : / JMN/BMM/V/2019

Pada hari ini Senin tanggal 01-05-2019 (satu Mei dua ribu Sembilan belas), telah diadakan perjanjian kredit yang ditandai dengan penandatanganan Perjanjian Kredit, antara:

I. Nama : Tuan ALDI
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, RT 001/RW 001,
Kel/Desa Pagerwojo, Kecamatan Buduran,
Kabupaten Sidoarjo
NIK : 1234567891011121

-----selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA/ PEMBERI JAMINAN -----

II. Tuan Margono, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama, demikian sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. Bank Maju Makmur, berkedudukan di Sidoarjo, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 02-03-2000 (dua Maret duaribu) Nomor : 1, yang dibuat dihadapan Harum, Sarjana Hukum, Notaris di Sidoarjo, dan telah mendapat persetujuan/ pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 20-05-2000 (dua puluh Mei duaribu) Nomor : AHU-AH.01.05.0177893, -----

----- selanjutnya disebut PIHAK KEDUA/ BANK -----

Keduabelah pihak sepakat guna menjamin lebih jauh segala pembayaran yang pada suatu waktu, baik sekarang maupun dikemudian hari harus dilakukan oleh PEMINJAM/ PEMBERI JAMINAN kepada BANK/ PENERIMA JAMINAN, baik berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ada, tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Kredit Nomor: 001/KRD/BMM/V/2019 tanggal 01 Mei 2019, yang dibuat dibawah tangan atau Perjanjian Kredit yang kemudian diadakan

dengan BANK, atau setiap perpanjangan, penambahan, perubahan serta penggantian nya dikemudian hari, baik untuk jumlah pokok dari hutang ataupun bunga, denda, pajak-pajak, ongkos-ongkos, beban-beban dan lain-lain jumlah termasuk biaya, biaya dan ongkos-ongkos yang wajib dibayar kepada kuasa BANK untuk memperoleh jumlah-jumlah yang terhutang (selanjutnya akan disebut "Hutang") dan untuk memperkuat tagihan-tagihan hutang PEMINJAM, PENJAMIN dengan ini memberikan jaminan dalam gadai kepada BANK dan BANK dengan ini menerima jaminan gadai tersebut diatas dari PENJAMIN, yaitu :---

- Dana-dana yang tersimpan di dalam rekening deposito berjangka pada BANK (selanjutnya disebut "Pemegang Dana") seperti disebut dalam : -----

Bilyet/Warkat Deposito Berjangka yang dikeluarkan oleh PT.BANK MAJU MAKMUR : -----

Nomor Serie : 00090012345678
Nomor Urut : 0025/DEP/3/ V/2019
Tanggal : 01 April 2019
Atas Nama : ALDI
Alamat : Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, RT
001/RW 001, Kel/Desa Pagerwojo,
Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo
Nominal : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
Bunga : 6% pertahun
Jangka Waktu : 12 bulan

- selanjutnya disebut "Bilyet Deposito" berikut segala hak dan tagihan-tagihan yang dimiliki PEMINJAM/PENJAMIN dan/atau yang dapat dijalankan oleh PENJAMIN atas dana dibawah Bilyet Deposito tersebut berikut pembaharuan, perpanjangan, penambahan dan setiap perubahannya selanjutnya disebut juga "Dana Deposito".-----

- BANK menyatakan menerima penyerahan jaminan dalam gadai tersebut di atas berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

PENJAMIN dengan ini menyerahkan Bilyet Deposito Berjangka
PT.BANK MAJU MAKMUR : -----

Nomor Serie : 00090012345678
Nomor Urut : 0025/DEP/3/ V/2019
Tanggal : 01 April 2019
Atas Nama : ALDI
Alamat : Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, RT
001/RW 001, Kel/Desa Pagerwojo,
Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo
Nominal : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
Bunga : 6% pertahun
Jangka Waktu : 12 bulan

kepada BANK untuk disimpan dan digunakan BANK guna melaksanakan
hak-haknya berdasarkan pemberian jaminan ini. -----

----- Pasal 2 -----

PENJAMIN menjamin BANK bahwa dana yang diberikan sebagai
jaminan dengan pemberian jaminan gadai ini adalah benar-benar
haknya PENJAMIN semata-mata, bebas dari sitaan, tidak digadaikan,
dicerder atau dipertanggungkan secara apapun juha kepada
orang/pihak lain terlebih dahulu, tidak tersangkut dalam suatu
perkara atau sengketa dan oleh karenanya BANK dibebaskan oleh
PENJAMIN dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain mengenai
tagihan-tagihan yang diberikan sebagai jaminan dengan pemberian
jaminan ini. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai besarnya jumlah tagihan BANK pada setiap waktu terhadap
PEMINJAM yang dijamin dengan jaminan gadai atas dana deposito
tersebut, PENJAMIN setuju bahwa pernyataan BANK berdasarkan
pembukuannya merupakan dan diterima sebagai bukti yang
sempurna. -----

PENJAMIN setuju bahwa BANK berwenang menentukan terjadinya
pelanggaran/kealpaan PEMINJAM menurut Perjanjian Kredit. -----

BANK Pemegang Dana karenanya dibebaskan untuk mengadakan pemeriksaan sendiri lebih lanjut, baik mengenai besarnya tagihan BANK terhadap PEMINJAM itu maupun mengenai benarnya terjadi pelanggaran/kealpaan PEMINJAM dalam hubungan ini dan BANK Pemegang Dana berwenang dan dengan ini dikuasakan oleh PENJAMIN untuk menyerahkan Dana Deposito kepada BANK atas permintaan pertama BANK, dengan dibebaskan oleh Penjamin dari tuntutan-tuntutan dan tagihan-tagihan apapun berhubung dengan hal-hal tersebut diatas. -----

Dalam hal sesuatu kewajiban Peminjam menurut Perjanjian Kredit wajib dilakukan dalam batas waktu tertentu, maka lewatnya waktu saja telah memberi bukti cukup bahwa Peminjam telah melalaikan kewajibannya sehingga suatu peringatan dengan surat juru sita atau serupa itu tidak diperlukan. -----

PENJAMIN menyatakan melepaskan hak-haknya untuk menyangkai jumlah yang terhutang oleh Peminjam kepada BANK, kecuali seperti ditentukan dibawah ini. -----

PENJAMIN mengikatkan diri untuk tidak mengajukan sanggahan dan keberatan kepada BANK Pemegang Dana untuk penyerahan Dana Deposito kepada BANK menurut ketentuan-ketentuan dan kuasa sebagaimana tertera dalam pemberian jaminan ini, demikian dengan ketentuan, bahwa setelah BANK menerima dan menggunakan Dana Deposito guna membayar hutang Peminjam dan memberi perhitungan mengenai hal itu kepada PENJAMIN dan bilamana dapat membuktikan di Pengadilan bahwa hutang Peminjam kurang dari jumlah yang semula ditetapkan oleh BANK. BANK wajib membayar kembali jumlah Dana Deposito yang ternyata kelebihan dibayar kepada BANK, demikian akan tetapi tanpa hak untuk menuntut bunga dan kerugian apapun dari BANK. -----

----- Pasal 4 -----

PENJAMIN dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada BANK, kuasa mana merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa

ini dan kuasa mana tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau karena sebab-sebab lain apapun untuk: -----

- a. atas nama PENJAMIN memberitahukan pemberian jaminan ini dan kuasa yang tercantum dalam pemberian jaminan ini secara resmi atau dengan jalan lain kepada BANK Pemegang Dana dan pihak ketiga lain yang berkepentingan; -----
- b. memperpanjang, menagih, mengambil dan menerima seluruh jumlah pokok Dana Deposito maupun bunganya dan menjalankan hak-hak yang berdasarkan Dana Deposito dapat dijalankan PENJAMIN, baik di dalam maupun di luar Pengadilan, memberikan tanda penerimaan yang sah dan menggunakan jumlah itu untuk membayar kembali hutang-hutang Peminjam kepada BANK serta mengambil semua tindakan yang dianggap perlu oleh BANK guna menjalankan haknya tanpa kecuali, dengan ketentuan bahwa BANK tidak akan menggunakan kuasa tersebut selama Peminjam membayar dan/atau memenuhi semua ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana mestinya; -----
- c. mengurus perpanjangan/ pembaharuan Dana Deposito setiap saat dan untuk itu menanda tangani surat-surat dan perjanjian-perjanjian lain yang berkenaan, mengatur penyimpanan Dana Deposito dalam rekening deposito yang sama atau yang baru pada BANK Pemegang Dana serta untuk menerima menyimpan/ menahan dana-dana Deposito yang dirubah, diperbaharui atau diperpanjang; -----
- d. Peminjam dengan ini memberi kuasa kepada BANK Pemegang Dana untuk menyerahkan seluruh dana Deposito berikut bunga-bunga kepada BANK sesuai dengan Pemberian Jaminan Gadai ini dan BANK Pemegang Dana dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan dan tagihan dari PENJAMIN atas pelaksanaan dari perjanjian ini termasuk tetapi tidak terbatas pada penyelidikan mengenai telah terjadinya kealpaan/pelanggaran seperti diatur dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara PEMINJAM dengan BANK seperti

termaktub dalam Perjanjian Kredit Nomor :
tanggal dibuat dihadapan

----- Pasal 5 -----

Pemberian Jaminan Gadai yang dinyatakan dengan perjanjian ini dilakukan dengan ketentuan bahwa setelah Peminjam melunaskan semua hutangnya kepada BANK dan tidak terdapat hubungan lagi antara Peminjam dan BANK yang dapat menimbulkan hutang Peminjam pada BANK karena Perjanjian Kredit yang akan dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari BANK bahwa BANK tidak lagi mempunyai suatu tagihan atau tuntutan berupa papun juga terhadap Peminjam berdasarkan Perjanjian Kredit, maka ha katas dana Deposito sejauh masih ada dan tidak digunakan seperti ditentukan dalam Perjanjian ini kembali kepada PENJAMIN. -----

----- Pasal 6 -----

Peminjam dengan ini menjamin pihak kedua tidak akan meminta duplikat atau sejenisnya atas Sertifikat Deposito yang dijaminakan dimaksud, dengan alasan apapun juga. -----

----- Pasal 7 -----

Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit. -----

----- Pasal 8 -----

Mengenai pemberian jaminan ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, PENJAMIN memilih tempat tinggal tetap dan seumummys di Kantor Panitera Pengadilan Negeri. -----

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

PT. BANK MAJU MAKMUR

Meterai

Tuan ALDI

Tuan MARGONO

CONTOH SURAT KUASA PENCAIRAN DEPOSITO

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan dibawah ini: -----

Nama : Tuan ALDI
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Perum Green House Blok AA-05, RT
002/RW 002, Kel/Ds. Tanggul, Kecamatan
Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo
NIK : 1234567891011213

Dengan ini memberi kuasa kepada : -----

PT.BANK MAJU MAKMUR, berkedudukan di Sidoarjo -----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa menjalankan segala hak yang
dapat dilakukan oleh pemberi kuasa atas: -----

Bilyet/Warkat Deposito Berjangka yang dikeluarkan oleh PT.BANK
MAJU MAKMUR : -----

Nomor Serie : 00090012345678
Nomor Urut : 0025/DEP/3/ V/2019
Tanggal : 01 April 2019
Atas Nama : ALDI
Alamat : Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, RT
001/RW 001, Kel/Desa Pagerwojo,
Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo
Nominal : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
Bunga : 6% pertahun
Jangka Waktu : 12 bulan

Semuanya tertulis atas nama pemberi kuasa, menerima bunga-
bunganya setiap bulan, mencairkan deposito, dan/atau memasukkan
kembali deposito. -----

Untuk itu: -----

Menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan,
membuat atau suruh membuat dan menanda tangani tanda-tanda

terima dan/atau surat-surat lainnya, singkatnya mengenai hal-hal tersebut melakukan apapun juga yang diperlukan, tidak ada yang dikecualikan, sehingga walaupun untuk suatu tindakan itu diperlukan khusus, kuasa tersebut supaya dianggap telah diberikan dengan ini –

Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi, tidak dapat ditarik kembali, tidak akan berakhir dikarenakan sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dikarenakan sebab apaun juga. -----

Sidoarjo,

PENERIMA KUASA,

PEMBERI KUASA,

Meterai

PT.BANK MAJU MAKMUR

(Tuan ALDI)

CONTOH AKTA JAMINAN FIDUSIA

AKTA JAMINAN FIDUSIA

Nomor : 01.-

--Pada hari ini, Senin, tanggal 01-05-2019 (satu Mei dua ribu -----
sembilan belas). -----

--Pukul 09.00 WIB (sembilan Waktu Indonesia Barat) sampai dengan
selesai pembuatan akta ini.-----

--Berhadapan dengan saya, **SETIA NEGARA, Sarjana Hukum**, -----
Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Sidoarjo, dengan wilayah
jabatan Provinsi Jawa Timur, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang ---
saya, Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -

I. Nyonya BUNGA, lahir di Surabaya, pada tanggal 05-12-1987 (lima
Desember seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga
Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal
di Kabupaten Sidoarjo, Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, Rukun
Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW) 001, Kelurahan/ Desa
Pagerwojo, Kecamatan Buduran, pemegang Kartu Tanda
Penduduk(KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan(NIK):
123456789101516; -----

- dalam melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian ini telah
mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Tuan ALDI, lahir di
Sidoarjo, pada tanggal 30-06-1981 (tiga puluh Juni seribu Sembilan
ratus delapan puluh satu), Warga Negara Indonesia, pekerjaan
Karyawan Swasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya
tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk(KTP) dengan
Nomor Induk Kependudukan(NIK): 123456789101112; -----

----- untuk selanjutnya disebut “PIHAK PERTAMA”
atau “PEMBERI FIDUSIA” -----

2. Tuan **MARGONO**, lahir di Surabaya, pada tanggal 01-01-1970 (satu Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Sidoarjo, Jalan Diponegoro Nomor 22, Rukun Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW)001, Kelurahan/Desa Sidomukti, Kecamatan Sidoarjo, pemegang Kartu Tanda Penduduk(KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan(NIK): 3578080101700002; -----
- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam --- menjalankan jabatannya selaku Direktur demikian sah --- mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas **PT. BANK MAJU MAKMUR, berkedudukan di Sidoarjo**, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 02-03-2000 (dua Maret duaribu) Nomor : 1, yang dibuat dihadapan **HARUM, Sarjana Hukum**, Notaris di Sidoarjo, dan telah mendapat persetujuan/ pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 20-05-2000 (dua puluh Mei duaribu) Nomor : AHU-AH.01.05.0177893. -----

----- untuk selanjutnya disebut “PIHAK KEDUA”
atau “PENERIMA FIDUSIA”-----

--Para penghadap telah saya Notaris kenal.-----
--Para penghadap bertindak dalam kedudukannya tersebut di atas -
terlebih dahulu menerangkan : -----

A. Bahwa di antara Pemberi Fidusia selaku pihak yang -----
menerima fasilitas kredit (untuk selanjutnya cukup disebut -----
“Debitor”)dan Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi -----
fasilitas kredit (untuk selanjutnya cukup disebut “Kreditor”) -----
telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit tertanggal ---
01-05-2019 (satu Mei dua ribu sembilan belas) Nomor : -----
01/PK/BMM/V/2019, dibuat dibawah tangan, bermeterai -----
cukup, (untuk selanjutnya Perjanjian Kredit tersebut, berikut ---
dengan segenap perubahan dan penambahannya disebut -----
“Perjanjian Kredit”) ; -----

B. Bahwa untuk menjamin dan menanggung terbayarnya -----
dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar --
oleh Debitor sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit -----
tersebut, Pemberi Fidusia diwajibkan untuk memberikan -----
jaminan fidusia atas kendaraan bermotor yang menjadi hak/ ----
milik Pemberi Fidusia untuk kepentingan Penerima Fidusia, -----
sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini; -----
C. Bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian -----
jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit tersebut, -----
maka Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia telah semufakat ---
dan setuju, dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana ---
yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor : 42 Tahun 1999 -
(seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), yaitu -----
perjanjian tentang Jaminan Fidusia sebagaimana yang -----
hendak dinyatakan sekarang dalam akta ini. -----

--Selanjutnya penghadap dengan senantiasa bertindak dalam -----
kedudukannya tersebut menerangkan untuk menjamin terbayar ----
nya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus -----
dibayarkan oleh Debitor kepada Kreditor, baik karena hutang pokok,-
bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian ---
Kredit tersebut, dengan **jumlah hutang pokok sebesar** -----
Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) atau sejumlah uang -----
yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit, ----
maka penghadap Pihak Pertama selaku Pemberi Fidusia -----
menerangkan dengan ini memberikan jaminan fidusia kepada -----
Penerima Fidusia dan penghadap pihak Kedua selaku Penerima -----
Fidusia menerangkan -dengan ini menerima jaminan fidusia dari ----
Pemberi Fidusia, sampai dengan **nilai penjaminan sebesar** -----
Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) atas obyek jaminan
fidusia - berupa: -----
1 (satu) unit kendaraan bermotor: -----

Merek	: TOYOTA; -----
Type	: KIJANG INNOVA G AT; -----
Jenis	: MOBIL PENUMPANG; -----
Model	: MINIBUS; -----

Tahun Pembuatan : 2014; -----
Isi Silinder : 1998 cc; -----
Warna : HITAM METALIK; -----
Nomor Rangka : MHFXW42G6E2286595; -----
Nomor Mesin : 1TR7782593; -----
Bahan Bakar : BENSIN; -----
Jumlah Roda : 4(EMPAT); -----
Nomor Polisi : W-1445-TB; -----
sebagaimana diuraikan dalam Buku Pemilik Kendaraan -----
Bermotor (BPKB) Nomor : L-01644605, tertulis atas nama -----
BUNGA; -----
- nilai obyek atas kendaraan bermotor tersebut sebesar -----
Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah); -----
untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut dengan -----
-----**“Obyek Jaminan Fidusia”**-----

--Selanjutnya penghadap senantiasa dengan bertindak dalam -----
kedudukannya tersebut menerangkan bahwa pembebanan jaminan-
fidusia ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan -----
ketentuan sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

--Pembebanan jaminan fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia telah ----
dilakukan ditempat dimana Obyek Jaminan Fidusia berada dan telah
menjadi miliknya Penerima Fidusia, sedangkan Obyek Jaminan -----
Fidusia tetap berada pada dan dalam kekuasaan Pemberi Fidusia ----
selaku peminjam pakai. -----

----- **Pasal 2** -----

--Obyek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh -----
Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya, dengan tidak ada
kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar biaya/ganti rugi ---
berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada Penerima -----
Fidusia. Namun Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara ---
Obyek Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya dan -----
melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan
perbaikan atas Obyek Jaminan Fidusia atas biaya dan tanggungan ---
Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya ---
yang bersangkutan dengan itu. Apabila untuk penggunaan atas -----

Obyek Jaminan Fidusia tersebut diperlukan suatu kuasa khusus, -----
maka Penerima Fidusia dengan ini memberi kuasa kepada Pemberi --
Fidusia untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam --
rangka pinjam pakai Obyek Jaminan Fidusia tersebut.-----

----- **Pasal 3** -----

--Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan -
dengan ini telah diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi -----
Fidusia untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan -----
Obyek Jaminan Fidusia tersebut.-----

--Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia berhak namun tidak --
diwajibkan, untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu -
yang seharusnya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Obyek Jaminan
Fidusia dalam hal Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya untuk ---
itu, termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki gedung, gudang,
bangunan, ruang dimana Obyek Jaminan Fidusia disimpan atau -----
berada. Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan bahwa --
tindakan tersebut tidak merupakan tindakan memasuki tempat dan-
atau bangunan tanpa izin ("huisvredebreuk"). -----

----- **Pasal 4** -----

--Apabila bagian dari Obyek Jaminan Fidusia atau diantara Obyek ----
Jaminan Fidusia tersebut ada yang tidak dapat dipergunakan lagi, ----
maka Pemberi Fidusia dengan ini berjanji dan karenanya mengikat ---
diri untuk mengganti bagian dari atau Obyek Jaminan Fidusia yang ---
tidak dapat dipergunakan itu dengan Obyek Jaminan Fidusia lainnya-
yang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikannya serta ---
yang dapat disetujui Penerima Fidusia, sedang pengganti Obyek -----
Jaminan Fidusia tersebut termasuk dalam jaminan fidusia yang -----
dinyatakan dalam akta ini. -----

----- **Pasal 5** -----

--Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang atas ---
Obyek Jaminan Fidusia. Pemberi Fidusia juga tidak diperkenankan ---
untuk membebaskan dengan cara apapun, menggadaikan atau -----
menjual atau mengalihkan dengan cara apapun Obyek Jaminan -----
Fidusia kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu -
dari Penerima Fidusia. -----

--Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan seksama -----
kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam akta ini atau ----
Debitor tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit, ---
maka lewat waktu yang ditentukan untuk memenuhi kewajiban -----
tersebut saja sudah cukup membuktikan tentang adanya -----
pelanggaran atau kelalaian Pemberi Fidusia atau Debitor dalam -----
memenuhi kewajibannya tersebut, dalam hal mana hak Pemberi ----
Fidusia untuk meminjam pakai Obyek Jaminan Fidusia tersebut -----
menjadi berakhir dan Obyek Jaminan Fidusia harus diserahkan -----
dengan segera oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia, -----
setelah diberitahukan secara tertulis oleh Penerima Fidusia. -----

----- **Pasal 6** -----

--Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat diri untuk -----
mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia tersebut pada perusahaan -
asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Penerima Fidusia terhadap
bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu jumlah -----
pertanggungan serta dengan persyaratan yang dipandang tepat ----
oleh Penerima Fidusia. Di atas polis asuransi tersebut harus -----
dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka uang -
pengganti kerugiannya harus dibayarkan kepada Kreditor, yang -----
selanjutnya akan memperhitungkannya dengan jumlah yang harus --
dibayarkan oleh Debitor kepada Kreditor berdasarkan Perjanjian ----
Kredit, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan oleh ---
Kreditor kepada Debitor dengan tidak ada kewajiban bagi Kreditor ---
untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun kepada -
Pemberi Fidusia. Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari -----
perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka Debitor -----
berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih harus -----
dibayar oleh debitor kepada Penerima Fidusia. -----

--Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh ----
Pemberi Fidusia atau Debitor. -----

--Apabila Pemberi Fidusia atau Debitor lalai dan/ atau tidak -----
mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia tersebut, maka Penerima-
Fidusia berhak (namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu -----
dengan ini kepadanya oleh Pemberi Fidusia diberi kuasa untuk -----
mengasuransikan sendiri Obyek Jaminan Fidusia tersebut, dengan ---

ketentuan bahwa premi asuransinya tetap harus dibayar oleh -----
Pemberi Fidusia atau Debitor. -----
--Asli polis asuransi dan perpanjangannya dikemudian hari serta -----
kwitansi pembayaran premi asuransi tersebut harus diserahkan -----
untuk disimpan oleh Penerima Fidusia segera setelah diperoleh -----
Pemberi Fidusia dari perusahaan asuransi tersebut. -----

----- **Pasal 7** -----

--Dalam hal Pemberi Fidusia dan/ atau Debitor tidak -----
menjalankan atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam akta-
ini dan/atau salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, terutama
dalam hal Pemberi Fidusia dan/ atau Debitor lalai, sedangkan -----
kelalaian tersebut semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu ----
yang ditentukan, tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat -----
teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka atas –
kekuasaannya sendiri Penerima Fidusia berhak : -----

- a. untuk menjual Obyek Jaminan Fidusia tersebut atas dasar-----
title eksekutorial, atau melalui pelelangan di muka umum atau -
melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan
kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan-
cara demikian diperoleh dengan harga tertinggi yang -----
menguntungkan para pihak; -----
- b. untuk keperluan penjualan tersebut, Penerima Fidusia -----
berhak menghadap di mana perlu, membuat atau suruh -----
membuat serta menandatangani semua surat, akta serta -----
dokumen lain yang diperlukan, menerima uang harga -----
penjualan dan memberikan tanda penerimaan untuk itu, -----
menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya,-----
memperhitungkan atau mengkompensir uang harga penjualan-
yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib dibayar ----
oleh Debitor kepada Kreditor, akan tetapi dengan -----
kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk menyerahkan sisa uang-
penjualannya jika masih ada kepada Pemberi Fidusia, dengan ---
tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar ----
bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga kepada Pemberi
Fidusia atau Debitor mengenai sisa uang harga penjualan itu ----
dan selanjutnya Penerima Fidusia juga berhak untuk melakukan

segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna dalam rangka penjualan -----

Obyek Jaminan Fidusia tersebut dengan tidak ada satupun ----- yang dikecualikan. -----

--Apabila hasil penjualan dari Obyek Jaminan Fidusia tersebut tidak -- mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh ----- Debitor kepada Kreditor, maka Debitor tetap terikat membayar ----- lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh Debitor kepada ----- Kreditor. -----

Pasal 8 -----

--Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak-hak yang ----- diberikan kepadanya seperti diuraikan di atas, Pemberi Fidusia wajib dan mengikat diri sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari-pada waktunya, menyerahkan dalam keadaan terpelihara baik ----- kepada Penerima Fidusia, Obyek Jaminan Fidusia tersebut atas ----- pemberitahuan atau teguran pertama dari Penerima Fidusia dan ----- dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi ketentuan itu dalam ----- waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan atau teguran --- yang bersangkutan, maka Pemberi Fidusia adalah lalai semata-mata - karena lewatnya waktu yang ditentukan tanpa untuk itu ----- diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau surat lain yang --- serupa dengan itu, maka Penerima Fidusia atau kuasanya yang sah -- berhak, dengan memperhatikan peraturan Perundang-undangan --- yang berlaku, untuk mengambil atau suruh mengambil Obyek ----- Jaminan Fidusia dari tempat dimanapun Obyek Jaminan Fidusia ----- tersebut berada, baik dari tangan Pemberi Fidusia maupun dari ----- tangan pihak ketiga yang menguasainya, dengan ketentuan bahwa -- semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan ----- harus dibayar oleh Pemberi Fidusia. -----

Pasal 9 -----

--Pembebanan jaminan fidusia ini akan berakhir dengan ----- sendirinya pada saat Debitor telah memenuhi/ membayar lunas ----- semua kewajiban Debitor kepada Kreditor sebagaimana dinyatakan - dalam Perjanjian kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang ----- berlaku, dan dalam hal demikian, maka obyek jaminan fidusia beralih dengan sendirinya menurut hukum kepada Pemberi Fidusia dan -----

Surat Bukti Kepemilikan Obyek Jaminan Fidusia diserahkan kembali -
kepada Pemberi Fidusia. -----

----- **Pasal 10** -----

--Pemberi Fidusia dengan ini memberikan kuasa kepada Penerima ---
Fidusia yang menyatakan menerima kuasa dari Pemberi Fidusia -----
untuk melaksanakan Pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut, untuk ---
keperluan tersebut menghadap di hadapan pejabat atau instansi ----
yang berwenang (termasuk Kantor Pendaftaran Fidusia), -----
memberikan keterangan, menandatangani surat/ formulir, -----
mendaftarkan Jaminan Fidusia atas obyek Jaminan Fidusia tersebut -
dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Fidusia, serta untuk ---
mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan dalam hal ----
terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat -----
Jaminan Fidusia, selanjutnya menerima Sertifikat Jaminan Fidusia ---
dan/ atau Pernyataan Perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang
bertalian, untuk keperluan itu membayar semua biaya dan -----
menerima kwitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya -----
melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk -----
melaksanakan ketentuan dari akta ini. -----

--Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat -----
dipisahkan dari Perjanjian Kredit demikian pula kuasa yang diberikan
dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak -----
terpisahkan dari akta ini, tanpa adanya akta ini dan kuasa tersebut --
niscaya Perjanjian Kredit demikian pula akta ini tidak akan diterima --
dan dilangsungkan diantara para pihak yang bersangkutan, oleh -----
karenanya akta ini tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan -----
selama berlakunya Perjanjian Kredit tersebut dan kuasa tersebut ---
tidak akan batal atau berakhir karena sebab-sebab yang disebutkan -
dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum -----
Perdata Indonesia. -----

----- **Pasal 11** -----

--Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak ---
substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk melakukan perubahan atau ----
penyesuaian atas ketentuan dalam akta ini, di dalam hal perubahan--
atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi -----
ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia

maupun ketentuan dalam Undang-undang Tentang Jaminan Fidusia - Nomor 42 Tahun 1999 (seribu- sembilan ratus sembilan puluh ----- sembilan) tersebut. -----

----- **Pasal 12** -----

--Hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam akta ini, ----- demikian pula halnya apabila timbul perselisihan antara para pihak -- mengenai segala sesuatu yang termuat dalam perjanjian ini, para ---- pihak sedapat mungkin berusaha untuk menetapkan dan mengatur-- serta menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai ----- mufakat. -----

--Apabila perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua-belah --- pihak mengenai akta ini yang tidak dapat diselesaikan secara ----- musyawarah untuk mencapai mufakat, maka kedua belah pihak akan memilih domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor ----- Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo. -----

--Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan dengan tidak----- mengurangi hak dari Penerima Fidusia untuk mengajukan ----- tuntutan hukum terhadap Pemberi Fidusia berdasarkan ----- perjanjian jaminan fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut di ---- hadapan Pengadilan lainnya dalam Wilayah Republik Indonesia, yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai yuridiksi atas diri dari ----- Pemberi Fidusia atau atas obyek jaminan fidusia tersebut. -----

----- **Pasal 13** -----

--Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran ----- dokumen dan identitas para pihak sesuai dengan dokumen dan ----- tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, notaris dan ----- bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya --- para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta-- ini.-----

----- **Pasal 14** -----

--Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan dengan ----- pembuatan akta ini maupun dalam melaksanakan ketentuan ----- dalam akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh pemberi- Fidusia atau Debitor, demikian pula biaya Pendaftaran Fidusia ini di- Kantor Pendaftaran Fidusia. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat dan diresmikan di Sidoarjo, pada hari dan tanggal tersebut ---
pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1.Nona MELISSA, lahir di Sidoarjo, pada tanggal 23-03-1995 (dua puluh tiga Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Medaeng, Rukun Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW)001, Kelurahan/Desa Medaneng, Kecamatan Waru, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan(NIK): 3515102303950002; -----

2.Nona **ANNA**, lahir di Sidoarjo, pada tanggal 13-03-1997 (tigabelas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Kebonsari, Rukun Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW) 001, Kelurahan/Desa Candi, Kecamatan Candi, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3515041303970002; -----

--Keduanya pegawai kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.-----

--Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada-----
penghadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini ditanda tangani -
oleh penghadap,saksi-saksi dan saya Notaris. -----

--Dilangsunngkan dengan tanpa perubahan. -----

CONTOH AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
Nomor : 01/2019

Lembar Pertama

--Pada hari ini, Senin, tanggal 01 (satu), bulan Mei, tahun 2019 (dua -
ribu sembilan belas); -----

--Hadir dihadapan saya, **SETIA NEGARA, Sarjana Hukum, -----
Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri
Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13
Oktober 2009, nomor: 14-X-B-2009 diangkat sebagai Pejabat
Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud
dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Sidoarjo, dan
berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 04, Sidoarjo, dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebutkan pada bagian
akhir akta ini: -----

I. Tuan ALDI, lahir di Sidoarjo, pada tanggal 30-06-1981 (tiga puluh Juni
seribu sembilan ratus delapan puluh satu) 05-12-1987 (lima
Desember seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga
Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal
di Kabupaten Sidoarjo, Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01, Rukun
Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW) 001, Kelurahan/ Desa
Pagerwojo, Kecamatan Buduran, pemegang Kartu Tanda
Penduduk(KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan(NIK):
123456789101112; -----

- Untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat
persetujuan dari istrinya, yaitu Nyonya BUNGA, lahir di Surabaya,
pada tanggal 05-12-1987 (lima Desember seribu sembilan ratus
delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah
tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas,
pemegang Kartu Tanda Penduduk(KTP) dengan Nomor Induk

Kependudukan(NIK): 123456789101516, yang turut menghadap dan menandatangani akta ini sebagai bentuk persetujuannya; ----- pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak tanggungan; ----- selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut -----
-----“PIHAK PERTAMA”-----

2. Tuan **MARGONO**, lahir di Surabaya, pada tanggal 01-01-1970 (satu Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Sidoarjo, Jalan Diponegoro Nomor 22, Rukun Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW)001, Kelurahan/Desa Sidomukti, Kecamatan Sidoarjo, pemegang Kartu Tanda Penduduk(KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan(NIK): 3578080101700002; -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam --- menjalankan jabatannya selaku Direktur demikian sah --- mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas **PT. BANK MAJU MAKMUR, berkedudukan di Sidoarjo**, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 02-03-2000 (dua Maret duaribu) Nomor : 1, yang dibuat dihadapan **HARUM, Sarjana Hukum**, Notaris di Sidoarjo, dan telah mendapat persetujuan/ pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 20-05-2000 (dua puluh Mei duaribu) nomor : AHU-AH.01.05.0177893, beserta perubahan-perubahannya yang terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta nomor 01, tanggal 05 Mei 2017, yang dibuat dihadapan **CANDRAWATI, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan**, Notaris di Sidoarjo, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya nomor AHU-AH 01.10-12345, tanggal 31 Mei 2017; -----

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut -----
-----“PIHAK KEDUA” -----

Para penghadap dikenal oleh saya/ Penghadap yang saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/ Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada bagian akhir akta ini. -----

Para pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan ALDI, tersebut diatas: ----- selaku Direktur telah dibuat dan ditandatangani perjanjian Kredit yang dibuktikan dengan perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : -----

- Perjanjian Kredit Nomor : 01 /KRD/BMM/ tanggal 01 Mei 2019, yang dibuat dibawah tangan,bermeterai cukup, yang aslinya ----- diperlihatkan kepada saya. -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah **nilai tanggungan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)** oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas objek berupa : 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini: -----

Hak Milik Nomor : 1500/Pagerwojo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 000151/2000 tanggal 11-03-2000, seluas 120M2 (serratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 12.10.08.15.3.01332, terletak di: -----

Provinsi : Jawa Timur

Kabupaten : Sidoarjo

Kecamatan : Buduran

Desa : Pagerwojo

Jalan : Perum Citra Harmoni Blok-A/ 01

Sertipikat itu diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas, menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut. -----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini: -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing ha katas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; -----

- Objek Hak Tanggungan dengan nilai **Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)**; -----

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa ha katas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing ha katas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing ha katas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak

Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----

- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kuitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan

tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/ atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari pemerintah dan/ atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian utang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika

hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek hak tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek hak tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak tanggungan ini didaftar. -----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janjian ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memulih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Sidoarjo. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1.Nona **MELISSA**, lahir di Sidoarjo, pada tanggal 23-03-1995 (dua puluh tiga Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Medaeng, Rukun Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW)001, Kelurahan/Desa Medaneng, Kecamatan Waru, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan(NIK): 3515102303950002; -----

2.Nona **ANNA**, lahir di Sidoarjo, pada tanggal 13-03-1997 (tigabelas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Kebonsari, Rukun Tetangga (RT) 001, Rukun Warga (RW) 001, Kelurahan/Desa Candi, Kecamatan Candi, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3515041303970002; -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/ cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Sidoarjo. -----

untuk keperluan pendaftaran Hak tanggungan yang diberikan dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Meterai

Tuan ALDI

Tuan MARGONO

qq. PT BANK MAJU MAKMUR

Persetujuan istri,

Nyonya BUNGA

SAKSI

SAKSI

Nona MELISSA

Nona ANNA

Pejabat pembuat akta Tanah

SETIA NEGARA, S.H. M.Kn.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Pusat Penerbitan dan Percetakan Unair (AUP).

Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifah PT Mizan Pustaka.

Iswi Hariyani, R. Serfianto, *Resi Gudang Sebagai Jaminan Kredit & Alat Perdagangan*, Sinar Grafika

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, PT. Citra Aditya Bakti

J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti

Moch. Isnaeni, *Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*, LasBang Pressindo, Yogyakarta

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty Yogyakarta

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Fidusia

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang

WEBSITE

<https://irmadevita.com/2012/pembebanan-jaminan-atas-resi-gudang/>, diakses tanggal 19 juni 2019