

332.3
Roc
E 21

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH
PADA DEBITUR YANG WANPRESTASI
PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT
MITRAPERSADA MRANGGEN - DEMAK**



Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S-2

MAGISTER ILMU KENOTARIATAN

MOCHAMAD ROCHIM, SH.
B4B 000 165

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**



TESIS

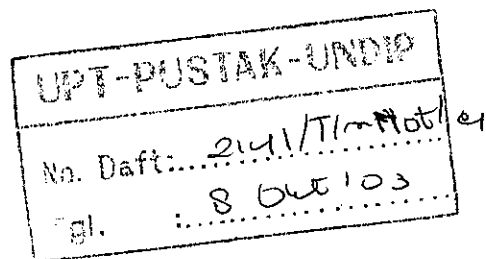
**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH
PADA DEBITUR YANG WANPRESTASI
(STUDI KASUS PADA BPR MITRA PERSADA MRANGGEN - DEMAK)**

Disusun Oleh :

**MOCHAMAD ROCHIM, SH.
B4B 000 165**

Menyetujui,

Tanggal:



Dosen Pembimbing

(Achmad Busro SH., MH)

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

(Prof.IGN. Sugangga, SH)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 20 Maret 2003

Hormat saya,

Mochamad Rochim, SH.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT bahwa atas segala taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul :

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH PADA DEBITUR YANG WANPRESTASI PADA PT. BPR MITRA PERSADA MRANGGEN - DEMAK.

Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian tugas dan syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang Jawa Tengah.

Dalam menyusun tesis ini penulis banyak mendapatkan bantuan, petunjuk serta keterangan dari berbagai pihak, yang mana kesemuanya sangat membantu penulis selama menyusun tesis ini. Oleh karena itu dalam kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Achmad Busro SH, MH, selaku dosen pembimbing dalam penulisan tesis, dan telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dalam menyelesaikan tesis ini dengan penuh kesabaran dan ketelitiannya.
3. Bapak Eryanto, SH., yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk-petunjuk tambahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.

4. Semua sivitas akademika dilingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan kesempatan dan kepercayaannya guna menyelesaikan tesis ini.
5. Untuk Isteri, anak dan keluarga tercinta yang senantiasa memberikan dukungan, dorongan, bimbingan, serta motivasi sehingga dapat terselesaikannya tesis ini.
6. Direktur dan seluruh staf karyawan di PT. BPR Mitra Persada Mranggen – Demak, terima kasih atas bantuannya.
7. Untuk teman-teman dilingkungan Magister Kenotariatan yang telah membantu terlaksananya tesis ini khususnya kepada Sugeng Purwito, Mr. Bobo, Mr Djito, Mr. Zaenal, Mr. Maryani, Mrs Thalia, Mrs Yati, Kunto, Deby, Fahri, Eva, Maya - Sofia & Yanuar-, Cecep, dan teman-teman yang lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu terlaksananya penyusunan tesis ini.

Sadar dengan sesadar-sadarnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan kelemahannya, karena terbatasnya waktu, biaya, dan tenaga. Untuk itu saya berharap kepada semua pihak untuk dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Semarang, 20 Maret 2003

Penulis

Mochamad Rochim, SH.

DAFTAR ISI:

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar belakang	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	9

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	12
A.1. Pengertian Kredit	13
A.2. Sifat Perjanjian Kredit Perbankan	15
A.3. Bentuk Perjanjian Kredit Perbankan	18
A.4. Macam-macam Perjanjian Kredit Perbankan	20
A.5. Hak dan Kewajiban Perjanjian Bank	23
B. Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Bank	24
B.1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	24
B.2. Keistimewaan Hak Tanggungan	26
B.3. Obyek Hak Tanggungan	29
B.4. Prosedur dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan	34
B.5. Beralih dan Hapusnya Hak Tanggungan	35

C. Eksekusi hak Tanggungan	41
C.1. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan	41
C.2. Asas-asas Eksekusi	43
C.3. Macam-Macam Eksekusi	45
C.3. Eksekusi Dalam Hukum Jaminan	48

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	54
B. Spesifikasi Penelitian	55
C. Teknik Pengumpulan Data	55
D. Populasi dan Penentuan Sampel	57
E. Metode Penyajian Data	58
F. Teknik Analisa Data	59

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum dan Penyaluran Kredit BPR Mitrapersada Mranggen Prosedur Pengajuan Kredit di BPR Mitrapersada Mranggen	60
B. Prosedur Pengajuan Kredit di BPR Mitrapersada Mranggen	72
C. Antisipasi BPR Mitrapersada terhadap Debitur yang berhutang lebih dari 1 (satu) Kreditur	80

D. Upaya Penyelamatan dan pengamanan Kreditur yang dilakukan oleh BPR Mitrapersada Mranggen Terhadap Debitur yang Wanprestasi	83
---	----

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	89
B. Saran	90

ABSTRAKSI

Keberadaan bank sebagai lembaga keuangan dan penyalur kredit memberikan peran yang penting terhadap pembangunan nasional terutama dalam bidang ekonomi. Bahkan tolak ukur dari baik atau buruknya kondisi perekonomian suatu negara dapat dilihat dari indikator kesehatan suatu bank secara keseluruhan. Dan hampir di semua negara baik pada negara maju atau berkembang bank menjadi pendukung bagi pertumbuhan sektor riil.

Sedangkan fungsi dan peran bank baik dalam skala makro ataupun mikro akan senantiasa menjalankan peran kredit. Yakni memberikan penyaluran kredit kepada masyarakat dengan berbagai ketentuan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah memberikan rincian tentang operasionalisasi bank termasuk dalam penyaluran kredit kepada masyarakat.

Bagi pihak bank aktivitas pemberian kredit kepada masyarakat bukan tidak adanya resiko yang akan dihadapi, akan tetapi memberikan peluang untuk terjadinya penyalahgunaan dalam penggunaan kredit. Oleh sebab itu bagi pihak bank dalam menjalankan proses pemberian kredit harus didasarkan prosedur yang menuntut adanya akibat hukum bila pada suatu saat salah satu pihak merugikan kepada pihak lain.

Untuk mengantisipasi tidak dikembalikannya kredit yang disalurkan atau kembali tidak sesuai dengan ketentuan, maka perlu diatur penggunaan jaminan bagi pihak debitur. Setelah dikeluarkannya lembaga hak tanggungan sebagai pengganti jaminan hipotek, maka keberadaan bank memiliki peran yang cukup kuat dalam memberikan kredit kepada nasabah. Karena mengharuskan bagi pihak debitur untuk menyertakan jaminan sebagai prestasi kepada pihak bank dalam memberikan kredit.

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bagian dari lembaga perbankan yang memiliki fungsi pemberian kredit kepada nasabah, yakni dalam aktivitas pemberian kredit juga menjalankan fungsi prestasi kepada debitur. Di tingkat operasionalisasi seringkali pihak BPR menghadapi kesulitan dalam menarik dana yang berada di masyarakat. Seperti yang dihadapi oleh BPR Mitrapersada Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, mengalami kesulitan dalam menarik dana yang berada di masyarakat, yang pada akhirnya debitur melakukan wanprestasi.

Walaupun telah digunakannya Hak Tanggungan pada BPR Mitrapersada namun penyelesaian secara kekeluargaan lebih diutamakan dalam mengatasi debitur yang wanprestasi. Karena jika dilakukan penempuhan jalur hukum selain memakan waktu yang lama juga harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, dan biaya yang dikeluarkan akan menyusutkan nilai dari prestasi bahkan bisa berakibat tidak bernilainya prestasi.

ABSTRACT

The existence of *bank* as a financial institute and credit distributor has an important role towards the national development, especially in economic field. The parameter of the goodness and badness of a country's economy, moreover, can be seen from the liquidity indicator of a bank as a whole. Bank, in most countries both advanced and developing ones, becomes a supporting factor for the growth of real sector.

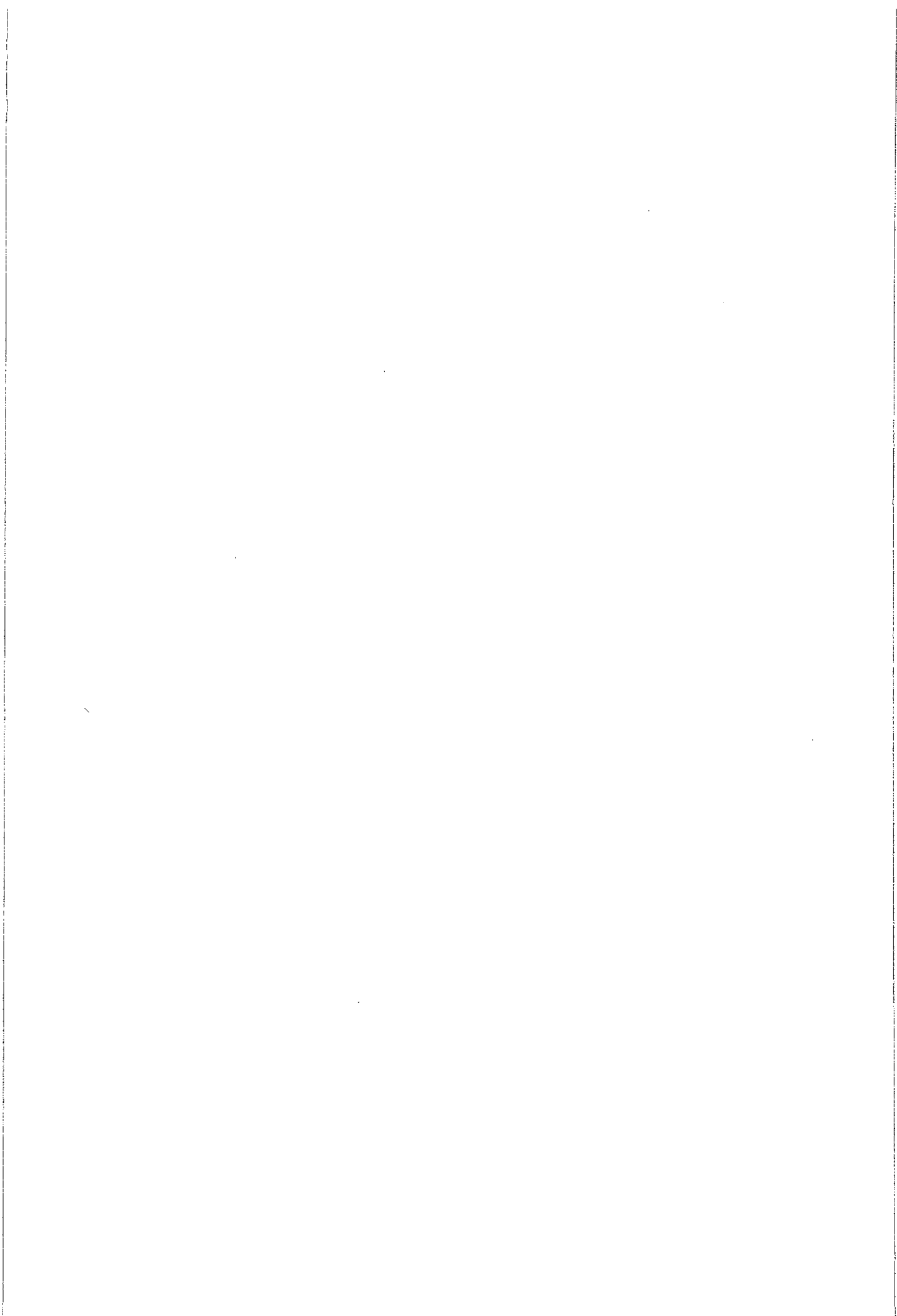
The role and function of bank in micro and macro scale, however, will always perform its credit role; that is to distribute the credit to the people with some terms according to the prevailing rules and regulations. The Law No. 10/1998 about Banking has provided the details of bank operation including the credit distribution to the people or customers.

The activities of credit distribution to the people will not only cause some risks, which will be faced by the bank but also give a chance towards the misuse of credit. Therefore, the party of bank in performing the credit distribution process should depend on the procedure, which demand the legal effect if someday one of the parties inflicts a loss upon another.

To anticipate the lost credit distributed to the customers or the credit return but inappropriate with the terms, it is necessary to rule the use of guarantee for debtors. After the institute of guarantee rights has established as the substitute of mortgage guarantee, the existence of bank has a quite strong role in distributing the credit to the customers because the debtors must include the guarantee as an achievement of bank in distributing credit.

People's Crediting Bank (BPR) is a part of banking institutes which has function in distributing credit to the customers, namely in performing the activities of credit distribution and achievement function towards the debtors. In the operation level the People's Crediting Bank often find troubles in withdrawing the people's funds. BPR Mitrapersada, Mraggen Sub-district, Demak Regency, also has problem in withdrawing funds in the society and finally the debtor do wan-achievement (*red.* wanprestasi).

Although the charge right has been used in BPR Mitrapersada, the familiarity solution, however, is emphasized to handle the wan-achievement debtors. If the legal action is taken, it not only takes much time but also needs more expenses. The cost of legal action, sometimes, can reduce the value of achievement and even in fact it can remove the value of achievement. However, it doesn't mean that the legal action, i.e. the execution towards the wan-achievement debtors must not be taken as long as the legal action is more advantageous.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Sejak diproklamasikannya kemerdekaan maka pada saat itu merupakan landasan bagi bangsa Indonesia untuk menetapkan tujuan dan kebijakan yang hendak dicapai khususnya dalam bidang pembangunan baik dalam bentuk fisik maupun non fisik. Yakni membangun bangsa Indonesia seutuhnya dan masyarakat Indonesia seluruhnya serta mewujudkan masyarakat yang adil makmur secara merata. Sedangkan tujuan kebijakan bangsa Indonesia seperti tersebut diatas pada dasarnya terdapat dalam trilogi unsur pembangunan, yakni :

1. Mempertahankan stabilitas nasional.
2. Melanjutkan pembangunan nasional.
3. Mencapai keadilan yang merata.

Untuk mencapai keadilan yang merata maka hendaknya pemerintah perlu mengambil beberapa langkah dalam bentuk kebijakan yang bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat. Meningkatkan taraf kehidupan masyarakat salah satunya adalah dengan meningkatkan pendapatan perkapita penduduk, yang dihitung berdasarkan GNP (*Gross Nation Product*) dengan perbandingan antara jumlah penduduk suatu negara dengan pendapatan perkapita.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Sehatnya kehidupan ekonomi serta tumbuhnya sektor rill adalah syarat utama bagi terciptanya kesejahteraan kehidupan masyarakat. Namun demikian tumbuhnya sektor rill dalam bidang ekonomi secara makro tidak lepas dari pengaruh sektor non rill yakni kondisi perbankan sebagai lembaga keuangan dan penyalur kredit.

Oleh karena itu lembaga keuangan terutama bank sebagai penyalur kredit memiliki peran yang signifikan terhadap pelaksanaan pembangunan nasional. Sebagaimana yang dimaksud dalam UU Perbankan Pasal 8 No.10 Tahun 1998 yaitu salah satu kebijakan perbankan adalah melaksanakan pemberian kredit yang dijalankan dengan menggunakan prinsip syariah baik oleh bank swasta maupun bank negara.

Dengan demikian peranan bank sebagai lembaga keuangan dan penyalur kredit memiliki peran yang penting dalam mendorong kemajuan ekonomi baik di sektor rill maupun non rill. Karena bank dengan segala fungsinya menjadi mesin kontrol dan *regulasi* atas seluruh aktivitas keuangan didalam masyarakat.

Fungsi bank terutama sebagai penyalur kredit memiliki arti yang penting dalam menunjang serta mendukung dalam perekonomian suatu masyarakat, oleh karena itu untuk menggali seberapa jauh pengaruh signifikansi kredit terhadap pembangunan nasional, maka perlu ada kejelasan dari pengertian itu sendiri.

Pengertian kredit sendiri menurut Muchdarsah Sinungun adalah diartikan sebagai berikut :

“Suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak yang lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu saat masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa.”¹

Sedangkan pengertian kredit menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, adalah :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”²

Menurut ketentuan Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan yang menyebutkan, bahwa dalam pemberian kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Artinya penyaluran kredit yang akan diberikan bank kepada seseorang debitur harus didasarkan atas suatu keyakinan, bahwa debitur tersebut mempunyai kemampuan untuk mengembalikan dana yang dipinjamnya.

Salah satu faktor penilaian atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya adalah dilihat dari kekayaan (modal) serta kondisi suatu perusahaan. Sedangkan kesanggupan dalam mengembalikan kredit adalah

¹ Muchdarsyah Sinungun, Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit, PT. Bina Aksara, Jakarta., 1993, hal 12.

² Muhammad Djumahana, Hukum Perbankan di Indonesia, Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, Bandung 1993, hal 175.

adanya itikad baik dari debitur untuk mengembalikan kredit yang dipinjamnya dengan didasarkan atas perjanjian dengan bank.

Ketentuan tersebut di atas yang didasarkan atas UU Perbankan No 10 Tahun 1998 adalah bertujuan untuk memperkenalkan resiko sebagai tindakan antisipasi yang akan dialami oleh pihak bank apabila dikemudian hari debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit, dan juga menjaga agar kondisi bank tetap berjalan secara efisien, sehat, serta mampu melindungi secara baik dana yang dihimpun oleh bank dari masyarakat.

Dengan melihat secara komprehensif arti dan peran kredit terutama pengaruhnya terhadap aspek ekonomi dan dalam pelaksanaan pembangunan nasional bagi bangsa Indonesia pada satu sisi, maka mengawalinya dengan hukum dan undang-undang adalah merupakan prioritas yang utama guna menjaga kesetabilan dan ketenangan ditengah-tengah masyarakat dengan segala kemungkinannya pada sisi yang lain.

Adapun penilaian atau kriteria yang dapat dipergunakan bank sebagai pedoman untuk menentukan bahwa debitur mampu dan sanggup untuk mengembalikan kredit yang diperolehnya yaitu dengan memperhatikan syarat-syarat kredit yang harus ada, antara lain :

1. "*Character*" (watak)
2. "*Capacity*" (kemampuan)
3. "*Capital*" (modal)
4. "*Condition of economic*" (kondisi ekonomi)

5. “*Coateral*” (Agunan)³

Kelima syarat tersebut merupakan ukuran kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya pada kreditur, kelima syarat tersebut juga merupakan syarat yang hendaknya dipenuhi debitur guna menjamin kepentingan kreditur dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu sehingga dapat terhindar dari kemungkinan debitur wanprestasi.

Adapun ketentuan tentang hukum jaminan sehubungan dengan hak-hak atas tanah yang selama ini berlaku menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana disebutkan dalam Pasal 51 yaitu hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna dan hak bangunan, maka diatur dengan undang-undang yang bersangkutan menurut Pasal 57 UUPA.

Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut masih belum dibentuk maka untuk sementara masih berpedoman pada ketentuan *hypotik*. Namun demikian setelah diundangkan melalui Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 7 April 1996, maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA, oleh karena Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan harus dipenuhi syarat tertentu tentang pemberian obyek jaminan pada kreditur secara yuridis administratif, sebagaimana yang disebutkan dalam UUHT Pasal 11 ayat (1) huruf (e) bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

³Drs. Munawir, Analisa Laporan Keuangan, BPFE UGM, Yogyakarta, 1987, hal 6

sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya mengenai uraian kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya. Sedangkan dalam prakteknya, pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah yang belum bersertifikat masih dilakukan sehingga hal ini seringkali masih dapat menimbulkan munculnya permasalahan kredit yang pada akhirnya dapat merugikan kreditur ataupun debitur apabila suatu hari salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Dalam Pasal 10 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 ditentukan, bahwa apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, pasal tersebut dapat pula diartikan, bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dilakukan dalam keadaan tanah belum bersertifikasi, permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Dari hal tersebut dapat diamati beberapa kelemahan yang mungkin timbul antara lain :

1. Apabila hak atas tanah yang didaftarkan dalam Hak Tanggungan masih belum didaftarkan atau masih sertifikat hak milik sementara, maka dapat dimungkinkan nantinya akan menimbulkan permasalahan kredit, apabila debitur mempunyai itikad buruk terhadap perjanjian kredit.

2. Apabila tanah yang belum bersertifikat tersebut dijadikan jaminan dalam pembelian kredit pada beberapa kreditur, maka hal ini juga dapat merugikan kreditur apabila debitur wanprestasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis kemukakan sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengemukakan dan menguraikan tentang masalah penjualan tanah jaminan dari debitur yang tidak memenuhi wanprestasi. Untuk lebih memperjelas maksud dan pengertian serta mengkhususkan permasalahan maka dikemukakan dalam bentuk sebuah tesis yang berjudul “EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH PADA DEBITUR YANG WANPRESTASI PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT MITRA PERSADA MRANGGEN - DEMAK”.

B. Perumusan Masalah

Untuk dapat menguraikan secara sistematis, maka penting untuk merumuskan suatu masalah yang akan dibahas. Berdasarkan atas latar belakang diadakannya penelitian ini beserta ruang lingkup sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai arah penelitian ini. Adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pada BPR Mitrapersada Mranggen mengenai pemberian kredit jika jaminan yang diberikan oleh debitur, adalah tanah yang belum bersertifikat ?

2. Bagaimana antisipasi BPR Mitrapersada Mranggen terhadap debitur yang akan menjaminkan tanahnya pada lebih dari satu perjanjian kredit ?
3. Bagaimana upaya penyelamatan dan pengamanan kredit yang dilakukan oleh BPR Mitrapersada Mranggen apabila debitur melakukan wanprestasi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pemberian kredit oleh BPR Mitrapersada Mranggen, jika tanah yang diberikan oleh debitur, adalah tanah yang belum bersertifikat.
2. Untuk mengetahui antisipasi BPR Mitrapersada Mranggen terhadap debitur yang akan menjaminkan tanahnya pada lebih dari satu perjanjian kredit
3. Untuk mengetahui tindakan antisipasi yang dilakukan oleh BPR Mitrapersada Mranggen pada debitur yang wanprestasi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis

hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan di bidang eksekusi hak tanggungan pada khususnya, sehingga sedapat mungkin dapat digunakan sebagai bahan kajian penelitian selanjutnya.

2. Secara praktis

diharapkan hasil penelitian dapat dijadikan sebagai acuan bagi pihak/institusi yang terkait (suatu Bank atau kreditur) dalam mengambil suatu keputusan yang menyangkut permasalahan eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi.

E. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, dengan perincian sebagai berikut:

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu latar belakang, permasalahan, manfaat penelitian, tujuan penelitian dan sistematika penulisan.

Latar belakang berisi alasan penulis memilih penelitian tentang eksekusi Hak Tanggungan terhadap pemegang hak atas tanah pada debitur yang wanprestasi yang terjadi pada BPR Mitrapersada Mranggen – Demak.

Permasalahan berisi pertanyaan mengenai prosedur dan pelaksanaan eksekusi hak Tanggungan terhadap debitur yang wanprestasi dan tindakan antisipasi dari BPR Mitrapersada itu sendiri apabila terjadi jaminan hak atas tanah yang dijadikan Hak Tanggungan tersebut belum bersertifikat.

Tujuan penelitian berisi tentang tujuan pokok yang dipermasalahkan sedangkan manfaat penelitian menguraikan manfaat dilihat dari aspek teoritis dan aspek praktis.

Bab II berisi tinjauan pustaka yang terdiri dari 3 (tiga) sub bab yaitu tinjauan terhadap perjanjian pada umumnya dan jaminan Hak Tanggungan Dalam Kredit Bank serta Eksekusi terhadap Hak Tanggungan.

Tinjauan terhadap pengertian perjanjian berisikan mengenai pengertian kredit, sifat perjanjian kredit pada suatu bank, bentuk-bentuk perjanjian kredit perbankan, serta macam, hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit perbankan.

Tinjauan terhadap jaminan Hak Tanggungan dalam kredit perbankan membahas mengenai pengertian jaminan Hak tanggungan, keistimewaan, obyek prosedur dan tahap pemberian serta beralih dan hapusnya Hak tanggungan.

Tinjauan terhadap eksekusi Hak tanggungan membahas mengenai pengertian eksekusi, asas-asas dan macam-macam eksekusi serta eksekusi dalam hukum jaminan.

Bab III berisi tentang metode penelitian terdiri dari 6 (enam) sub bab yaitu: metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, penentuan populasi dan sampel, metode penyajian data dan teknik analisa data.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris yang bertitik tolak dari pembuktian secara empiris yaitu melalui data sekunder kemudian data primer. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan serta gejala-gejala yang ada. Teknik pengumpulan data, berisikan teknik pengumpulan data dari sumber-sumber data, yaitu dengan menggunakan wawancara berstruktur dan studi kepustakaan. Populasi merupakan himpunan obyek yang akan diteliti di wilayah lokasi penelitian, sedangkan sampel yang dipilih untuk memperkuat data primer yang diambil langsung dari lokasi penelitian, dengan penentuan didasarkan pada kriteria-kriteria tertentu.

Bab IV berisikan hasil dan pembahasan, yang terangkum dalam 4 (empat) sub bab, yaitu gambaran umum penyaluran Kredit pada Bank Perkreditan

Rakyat Mitrapersada Mranggen prosedur pengajuan kredit, dan antisipasi BPR Mitrapersada terhadap Debitur yang berhutang lebih dari satu kreditur serta upaya penyelamatan dan pengamanan kredit dari BPR tersebut.

Bab V berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan memuat hasil dari bab I sampai bab IV, sedangkan saran diberikan agar dilakukan perbaikan-perbaikan dari penelitian yang telah dilakukan menurut pendapat penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Sebelum menjelaskan pengertian perjanjian kerja sama penulis akan mengemukakan suatu pengertian pada perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang memberikan suatu pengertian perjanjian sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Prof. R. Subekti, SH, definisi perjanjian tersebut di atas kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan satu pihak dan perjanjian tersebut sangat luas sekali, oleh karenanya Prof. R. Subekti, SH menambahkan definisi perjanjian sebagai berikut bahwa sebagai peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal⁴.

Pihak-pihak yang ada di dalam suatu perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat terdiri dari manusia itu sendiri dan badan hukum. Dalam masyarakat yang modern perjanjian biasanya dibuat dalam suatu bentuk hak secara lisan.

Agar perjanjian dianggap sah dan dapat berlaku mengikat serta ditaati para pihak yang membuat perjanjian haruslah dipenuhi syarat-syarat untuk

⁴ Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke XI, (PT. Internusa, Jakarta, 1987, hal. 1.)

sahnya suatu perjanjian. Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditentukan empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat berlaku sah, yaitu :

- a. Kata sepakat dari pihak yang mengikat dirinya.
- b. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan.
- c. Ada sesuatu hal yang diperjanjikan.
- d. Suatu sebab yang halal⁵

A.1. Pengertian Kredit

Pengertian kredit itu sendiri berasal dari bahasa Romawi "*Credere*", yang berarti percaya. Dasar dari kredit tersebut, adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya, bahwa penerima kredit (debitur) akan mampu dan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktu maupun prestasi dan kontra prestasi.

Dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998 Pasal 1 sub 12 tentang Perbankan disebutkan, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan jumlah bunga atau pembagian hasil keuntungan. Dengan demikian, pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan bahwa pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit dan prestasi kredit yang

⁵ Purwahid Patrik, Hukum Perdata, Perikatan yang lahir dari perjanjian dan Undang-Undang Jilid I, Jurusan Hukum Perdata FH Universitas Diponegoro, 1989, hal 12

diberikan harus dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Hukum Perusahaan*, bahwa perjanjian kredit adalah :⁶

“Perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dengan pihak peminjam dalam mana bank kewajiban memberikan kredit pada peminjam, dan peminjam berkewajiban melunasi kredit tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan pula”.

Menurut Muhammad Djumhana dalam bukunya “*Hukum Perbankan di Indonesia*”⁷ mengatakan, bahwa dalam perjanjian kredit tersebut terdapat beberapa unsur yang harus diperhatikan, yaitu :

- a. “Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa prestasi (uang, jasa atau barang) yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu yang akan datang”.
- b. “Waktu, yaitu bahwa antara pemberi prestasi dan pengembaliannya dibatasi oleh suatu masa tertentu, dalam unsur waktu ini terdapat pengertian tentang nilai uang, bahwa uang sekarang lebih bernilai dari uang di masa yang akan datang.

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Pengaturan Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991 Hal. 59

⁷ _____, *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia*, Penerbit Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991, hal. 159.

- c. *“Degree of risk*, yaitu pemberian kredit menimbulkan suatu tingkat resiko, yang timbul bagi pemberi kredit, karena uang atau jasa yang berupa prestasi telah lepas kepada orang lain.”
- d. *“Prestasi*, yaitu yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa uang, jasa atau barang. Dalam perkembangan kredit di masa modern yang dimaksud prestasi adalah uang”.

Jadi, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai hutang piutang antara bank dengan debitur, dengan dasar kepercayaan bahwa debitur akan mampu dan sanggup untuk melunasi hutangnya.

A.2. Sifat perjanjian kredit bank

Dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tidak disebutkan secara tegas, apakah terhadap perjanjian kredit berlaku KUH Perdata mengenai pinjam meminjam. Hal ini mengakibatkan adanya perbedaan pendapat para sarjana terhadap perjanjian kredit, yaitu :

- a. Menurut Mariam Darus Baddrulzaman dalam bukunya *Perjanjian Kredit Bank*, mengatakan bahwa⁸ :

“Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima peminjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya”.

⁸Mariam Darus Baddrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya, Bandung, 1991, hal 23

- b. Sedangkan menurut Prof. R. Subekti, SH dalam bukunya yang berjudul *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*⁹, mengatakan bahwa :

“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769, menurutnya pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Berdasarkan pendapat para sarjana di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa perjanjian kredit bank bersifat riil di mana perjanjian ini baru terjadi setelah ada penyerahan uang atau benda, adanya konsensus di antara para pihak saja belum menimbulkan perjanjian pinjam meminjam. Oleh karena Undang-Undang No. 10 tahun 1998 telah mengatur tentang ketentuan pokok-pokok perbankan di Indonesia, maka perjanjian kredit bank juga harus mengikuti ketentuan yang ada dalam undang-undang tersebut. Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus, baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur. Karena, perjanjian kredit bank mempunyai fungsi dalam pemberian, pengelolaan, maupun penatalaksanaan kredit tersebut.

⁹R. Subekti, SH, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 13.

Mengenai fungsi kredit sendiri, kalau kita perhatikan dengan seksama dalam kehidupan perekonomian, akan terlihat jelas, bahwa bank memegang peranan yang sangat penting selaku lembaga keuangan yang membantu pemerintah untuk mencapai kemakmuran khususnya dalam bidang perekonomian lembaga pemberi kredit. Fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian perdagangan dan keuangan secara garis besar¹⁰ dapat dijabarkan sebagai berikut :

- (1) Kredit dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang
- (2) Kredit dapat meningkatkan daya guna suatu barang.
- (3) Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha dari masyarakat.
- (4) Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.

Adapun menurut pendapat dari C.H. Gatot Wardoyo perjanjian kredit bank mempunyai beberapa fungsi¹¹ :

- “Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya”.
- “Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur”.
- “Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melaksanakan monitoring kredit”.

¹⁰Muchdarsyah Sinungan, Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1993, hal 14.

¹¹C.H. Gatot Wardoyo, Sekitar Klausula-klausula Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Management, 1992, hal. 64.

Adapun pendapat dari Muchlis Sutopo mengenai kredit¹² adalah :

“Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, secara sosial maupun secara ekonomi bagi pihak debitur dan kreditur mereka memperoleh keuntungan, juga mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi negara mengalami penambahan penerimaan dan pajak”.

A.3. Bentuk-bentuk perjanjian kredit bank

Dalam KUH Perdata maupun Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tidak ditentukan secara khusus tentang bentuk dari perjanjian kredit bank, tapi dalam kehidupan perekonomian sehari-hari perjanjian bukan melalui proses negosiasi yang seimbang antara para pihak. Perjanjian itu terjadi dengan cara pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku dalam suatu formulir perjanjian yang sudah dietak. Kemudian, disodorkan kepada pihak lainnya untuk disetujui, dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak yang lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan.

Dari uraian tersebut, penulis dapat menyimpulkan bahwa bentuk perjanjian kredit bank, menunjuk pada Perjanjian Standart atau Perjanjian Baku atau Perjanjian “*Adhesive*”. Bentuk perjanjian kredit bank yang menunjuk pada perjanjian standart ini dalam praktek perbankan di Indonesia dapat dibuat dengan dua cara, yaitu :

¹²Muchlis Sutopo, Pokok-pokok Management Perkreditan, 1989, hal. 32

- a. Perjanjian kredit berupa akta di bawah tangan dalam bentuk formulir yang telah dipersiapkan isi atau klausula-klausula oleh bank dalam bentuk formulir tercetak.
- b. Perjanjian kredit berupa akta notaris, bahwa notaris berpedoman pada model perjanjian kredit dari bank yang bersangkutan, sehingga notaris hanya tinggal menandatangani isi dari perjanjian tersebut.

Menurut Sutan Syahdeni dalam bukunya yang berjudul *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang dalam Perjanjian Kredit Bank* menyebutkan perjanjian standart¹³ ini, adalah :

“Perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibukukan oleh pemakainya dan pihak yang lainnya pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk meminta perubahan yang belum dibukukan, hanyalah beberapa hal saja seperti, tempat, waktu dan seberapa hal lainnya yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan, dengan kata lain yang dibukukan bukan formulir perjanjian tetapi klausula-klausulanya”.

Adapun dalam perjanjian standart ini masih banyak terdapat kelemahan-kelemahan yang antara lain dapat disinyalir oleh beberapa ahli, yaitu :

- a. Pitlo dalam bukunya yang berjudul *“Evolutie in het privaatrecht”*¹⁴ menyatakan :

¹³Sutan Remy Syahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang dalam Perjanjian Kredit Bank, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 66.

¹⁴ M. Sinungan, Management Dana Bank, Rineka Cipta, 1992, hal 168.

“bahwa Perjanjian standart ini adalah suatu *Dwangcontract*, karena kebebasan pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar, pihak yang lemah (debitur) terpaksa melakukan karena mereka tidak dapat berbuat apa-apa lagi”.

b. Sedangkan Subekti dalam karanganya yang berjudul *Aneka perjanjian*¹⁵ menyebutkan bahwa,

“Dalam perjanjian standart tersebut asas konsensualisme yang ada dalam Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUH Perdata telah dilanggar. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang”.

A.4. Macam-macam kredit bank

Pada prinsipnya, kredit itu cuma satu macam saja, yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah (debitur) dan akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa datang, disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga. Tetapi berdasarkan berbagai keperluan usaha serta berbagai unsur ekonomi yang mempengaruhi bidang usaha para nasabah, maka jenis kredit menjadi beragam, yaitu berdasarkan penggunaannya, menurut keperluannya, menurut jangka waktunya, dan yang terakhir menurut jaminan atas kredit yang diberikan bank¹⁶.

Macam-macam kredit tersebut akan diuraikan lebih lanjut untuk memperoleh pengertian yang lebih baik, yang antara lain :

¹⁵ Prof. R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung 1984, hal 12.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Opcit*, hal. 54.

- a. Dari cara penggunaannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
- (1) Kredit konsumtif, kredit ini dipergunakan oleh peminjam untuk keperluan konsumtif artinya uang kredit akan habis dipergunakan atau semua terpakai untuk memenuhi kebutuhan peminjam. Dengan demikian kredit ini tidaklah bernilai bila kita tinjau dari segi utility uang, akan tetapi hanya membantu seseorang memenuhi kebutuhan hidupnya.
 - (2) Kredit produktif, karena ini ditujukan untuk keperluan dalam arti luas, kredit produktif ini terlihat jelas dari utility uang dan barang dengan nyata, karena kredit produktif ini digunakan untuk peningkatan usaha-usaha produksi, perdagangan dan investasi.
- b. Menurut keperluannya kredit dapat dibedakan antara lain menjadi :
- (1) Kredit produksi/eksploitasi, kredit ini diperlukan untuk meningkatkan produksi baik peningkatan kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi maupun peningkatan kualitatif.
 - (2) Kredit perdagangan, sesuai dengan namanya kredit ini dipergunakan untuk keperluan dalam perdagangan pada umumnya yang berarti peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
 - (3) Kredit investasi, kredit ini diberikan oleh bank kepada para pengusaha untuk keperluan investasi, investasi ini berarti penanaman modal, sekaligus kredit untuk keperluan perbaikan atau penambahan barang modal beserta fasilitas.

c. Menurut jangka waktunya, kredit dibedakan menjadi :

- (1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu selamalamanya satu tahun, jadi pemakaian kredit ini tidak melebihi dari satu tahun.
- (2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang jangka waktunya antara satu tahun sampai dengan tiga tahun.
- (3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang jangka waktunya melebihi dari tiga tahun.

d. Menurut jaminannya, kredit ini dapat dibedakan menjadi beberapa bagian :

- (1) Kredit tanpa jaminan yang sering disebut kredit blanko.
- (2) Kredit dengan jaminan, jenis ini yang digunakan di seluruh bank di Indonesia, sesuai dengan larangan bank meberikan kredit tanpa jaminan. Jaminan tersebut harus diukur dan disesuaikan dengan nilai kredit, adapun yang dipakai sebagai jaminan adalah sebagai berikut :
 - Jaminan benda, jaminan ini dapat berupa harga benda bergerak misalnya berharga, perhiasan dan dapat pula berupa benda tetap misalnya tanah.
 - Jaminan orang, jaminan ini berarti seseorang yang menjadi jaminan bertanggung jawab kepada pemberi kredit untuk melaksanakan kewajibannya jika si penerima kredit tidak memenuhinya.

A.5. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Kredit Bank

Setelah perjanjian kredit disetujui, ditandatangani dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak maka timbulah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Dalam perjanjian kredit bank ini berlaku suatu asas dasar yaitu apa yang menjadi kewajiban debitur, adapun hak dan kewajiban pihak dalam perjanjian kredit bank adalah :

a. Kewajiban Bank sebagai pemberi kredit

Bank wajib untuk menyediakan dana dan memberikan kredit sesuai dengan tujuan dan jangka waktu perjanjian, serta bank wajib menghapus dan menghentikan pengikatan barang jaminan atas barang yang dijadikan agunan oleh debitur, jika debitur telah melunasi hutangnya.

Kewajiban debitur sebagai penerima kredit.

Kewajiban penerima kredit dapat disimpulkan dari Pasal 1 angka (11) Undang-Undang No. 10 tahun 1998, yang menyebutkan bahwa wajib pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga..

b. Hak bank selaku pemberi kredit

Adalah sesuai dengan rumusan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang No. 10 tahun 1998, yang pada intinya menentukan bahwa bank selaku kreditur berhak untuk memperoleh pelunasan hutang beserta bunga yang telah ditentukan dalam isi perjanjian.

Hak debitur selaku penerima kredit terdiri dari :

- (1) Hak untuk memperoleh kredit sampai jumlah maksimum sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan dengan dikurangi biaya yang timbul karena untuk pelaksanaan kredit.
- (2) Hak untuk memperoleh kembali surat dan dokumen serta benda lainnya yang telah dijadikan jaminan dalam keadaan baik setelah membayar lunas pinjaman kredit yang bersangkutan.

B. Jaminan Hak Tanggungan dalam Kredit Bank

Setelah di atas penulis telah menguraikan aspek-aspek dalam perjanjian kredit bank maka kini penulis juga akan menjelaskan beberapa hal pokok yang berhubungan dengan Hak Tanggungan, yang antara lain, pengertian jaminan hak tanggungan, keistimewaan hak tanggungan, obyek hak tanggungan, prosedur dan tahap pemberiannya, serta beralih dan hapusnya hak tanggungan.

B.1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda yang berkaitan dengan Tanah, atau yang disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah ditandatangani oleh Presiden dan diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dalam Lembaran Negara Nomor 42 tahun 1996, dan penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632. Dengan diundangkannya undang-undang

ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji maka kreditur memegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan hak guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat

dipindahtangankan. Oleh karena itu Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta dalam perkembangannya Hak Pakai pun menjadi obyek Hak Tanggungan.

B.2. Keistimewaan Hak Tanggungan bagi Kreditur dan Debitur

Berbicara mengenai Hak Tanggungan adalah berbicara mengenai kegiatan perkreditan modern, yang memberikan perlindungan khusus dan istimewa kepada kreditur, yang meliputi pula hak kreditur menuntut penjualan lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut jika debitur cidera janji.

Tetapi hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur, perlindungan juga diberikan secara seimbang kepada debitur, bahkan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaiannya utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji, khususnya para kreditur lain dan pihak yang membeli obyek jaminan. Dalam penjelasan umum UUHT angka 3 dinyatakan, bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1). Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan

melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek tersebut berada. Keistimewaan yang disebut “*Droit de suite*” ini ditegaskan dalam Pasal 7, biarpun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.
- c. Memenuhi asas “*Spesialitas*” dan “*Publisitas*”, sehingga dapat mengikat pihak ke tiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, “*Droit de preference*” dan “*Droit de suite*” sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur lain dan pembeli obyek hak tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh mereka. Bahwa wajib disebut secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijaminakan serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, ini yang disebut sebagai syarat spesialitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) selain identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, selain disebut dalam akta pemberian

hak tanggungan, hak tanggungan yang diberikan juga wajib didaftarkan hingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan, karena tata usaha pendaftaran yang ada dikantor pertanahan terbuka bagi umum, ini yang disebut sebagai syarat Publisitas dan hasil ini diatur dalam Pasal 13 UUHT.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri hak tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. UUHT menyediakan 2 cara, yaitu yang diatur dalam Pasal 6 dan kemungkinan penggunaan apa yang disebut acara "*Parate executie*", yang diatur dalam Pasal 224 RIB Pasal 258 RRBg, demikian yang telah ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT.

Selain ciri yang dikemukakan di atas keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, kreditur tetap berwenang melakukan segala yang diperolehnya menurut UUHT. Sebaliknya bagi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan dapat diperjanjikan dan disebut dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut.

Kemungkinan untuk menyimpang dari asas tidak dapat dibagi-bagi itu dibuka dalam Pasal 2 ayat (2) yang memungkinkan dilakukan apa yang disebut “Royal partial”, juga dapat digolongkan ketentuan yang memberi kedudukan istimewa kepada kreditur adalah apa yang dimungkinkan dalam Pasal 20 ayat (2), atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, dan bukan melalui pelelangan umum seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1), jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Tetapi karena penjualan di bawah tangan itu mungkin dapat merugikan pihak, maka disertakan berbagai syarat bagi pelaksanaannya yang ditentukan dalam ayat (3) Pasal 20. Demikian juga berbagai hal lain yang diatur dalam UUHT, selain diadakan untuk ketertiban administrasi pertanahan juga demi kepentingan para kreditur, antara lain penentuan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), pengiriman akta pemberian hak tanggungan dan pemastian tanggal pembukuan hak tanggungan dalam buku tanah yang diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 15 UUHT.

B.3. Obyek Hak Tanggungan menurut UU No. 4 tahun 1996.

Untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk tanggungan benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- (a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- (b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- (c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum.
- (d) Memerlukan penunjukan undang-undang.

Syarat-syarat tersebut tersurat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan disebut dalam penjelasan Umum angka 5 dan Penjelasan Pasal 4 ayat

(1). Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang dapat merupakan obyek hak tanggungan adalah sebagai mana yang disebut dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27, yaitu :

a. Yang ditunjuk UUPA (Pasal 4 ayat (1)), yaitu :

- 1. Hak Milik
- 2. Hak Guna Usaha
- 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA)

b. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun (Pasal 27), yaitu :

- (1) Rumah susun yang berdiri di atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
- (2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah yang tersebut di atas.

- c. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (2)), yaitu :

Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak pakai yang dimaksud adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha, tidak termasuk Hak Pakai yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintahan, badan-badan keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara Asing, yang peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtngankan. Hak pakai tersebut semula tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak ada penunjukannya dengan Undang-Undang, karena menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan termasuk hak yang didaftarkan maka hak jaminan yang dapat dibebankan adalah Fiducia. Dengan penunjukannya sebagai obyek Hak Tanggungan oleh UUHT, Fiducia tidak diperlukan lagi.

UUHT membuka kemungkinan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah berdasarkan Pasal 43 ayat (2) dikemudian hari juga menjadi obyek Hak Tanggungan. Selain obyek-obyek yang disebut di atas UUHT juga membuka kemungkinan membebankan tanah berikutan atau tidak berikutan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Sebagaimana dimaklumi Hukum Tanah Nasional kita didasarkan pada Hukum Adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan

tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal, menurut asas tersebut bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan, maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak sendirinya meliputi bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan dalam praktek seringkali perbuatan hukum mengenai tanah dilakukan dengan mengikutsertakan bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya. Praktek tersebut kenyataannya dibenarkan oleh hukum dan yurisprudensi. Dengan syarat bahwa bangunan dan tanaman yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya (bangunan permanen dan tanamannya tanaman keras) sedang maksud mengikutsertakan bangunan dan atau tanaman tersebut dinyatakan secara tegas oleh pihak yang bersangkutan.

Praktek tersebut dikukuhkan oleh UUHT dalam Pasal 4 ayat (3), tanpa mengganti asas pemisahan horizontal dengan asas perlekatan atau asas "accessie". Pengikutsertaan bangunan dan atau tanaman tersebut tetap tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Pasal 4 ayat (5) dapat diikutsertakan juga bangunan dan atau tanaman milik pihak lain yang berada di atas tanah tersebut, dalam hal demikian pembebanannya dengan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Suatu Obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, hal itu hanya mungkin terjadi kalau pemberiannya dilakukan dihadapan PPAT yang sama, peringkat tiap-tiap Hak Tanggungan ditentukan menurut urutan nomor Akta Pemberiannya masing-masing, urutan peringkat tersebut juga penting dalam hubungannya dengan kemungkinan dilakukannya pembersihan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f, Pasal 18 ayat (1) huruf c dan ayat (3) serta Pasal 19. Dan dapat juga satu Hak Tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu obyek, obyek yang dibebani bisa terdiri dari lebih dari satu bagian, misalnya bangunan rumah susun yang dapat terdiri dari beberapa satuan rumah susun, ketentuan tersebut menyulitkan penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah perusahaan real estate, yang pembayarannya diperoleh melalui kredit perumahan rakyat (KPR), bank pemberi KPR enggan memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang bukan peringkat pertama, padahal satuan rumah susun dan rumah-rumah yang bersangkutan masih dibebani Hak Tanggungan atas nama Bank pemberi kredit pembangunannya.

Untuk mengatasi kesulitan tersebut sebagaimana telah dikemukakan dalam uraian butir di atas, dalam Pasal 2 ayat (2) dibuka kesempatan untuk menyimpangi berlakunya sifat Hak Tanggungan tersebut, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa Hak Atas Tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan

dengan angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, dengan dilakukannya pembayaran angsuran itu bidang tanah yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan, dengan dilakukannya pembayaran angsuran itu bidang tanah yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi (Clausula "Roya partial"). Ketentuan tersebut juga terdapat dalam UU rumah susun Pasal 16.

B.4. Prosedur dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan ditahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan, menurut Pasal 10 ayat (1) janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang, pada pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT wajib hadir pemberi hak tanggungan, penerima dan 2 orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat maka yang menjadi saksi adalah kepala desa/lurah dan seorang anggota pemerintahan desa yang bersangkutan (sesuai dengan PP nomor 10 tahun 1961 Pasal 25).

Adapun dalam pelaksanaannya, pemberi hak tanggungan harus hadir sendiri sebagai orang yang berhak atas obyek hak tanggungan, hanya apabila dikuasakan kepada pihak lain, pemberian kuasa tersebut harus dihadapan notaris atau PPAT dengan akta otentik yang disebut Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dan untuk memenuhi akta otentik bentuk dan sisi SKMHT ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN berdasarkan Pasal 15 dan 17 PP Nomor 3 tahun 1996. Selain dalam bentuk akta otentik tersebut untuk sahnya SKMHT wajib dipenuhi persyaratan yang disebut dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT.

- (a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual atau menyewakan obyek hak tanggungan ataupun untuk mengurus perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.
- (b) Dilarang memuat kuasa substitusi, pengertian “substitusi” dalam UUHT adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan.
- (c) Wajib mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur jika debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Seperti telah ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2), bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga, dan SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya. Sedangkan mengenai batas waktu penggunaan SKMHT ketentuan Pasal 15 ayat (3) s/d ayat (6) adalah : SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan selambatnya 1 bulan sesudah diberikan.

Batas waktu itu 3 bulan, jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat, batas waktu 3 bulan tersebut berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungan (dalam penjelasan Pasal 15 ayat (4)).

Mengenai SKMHT yang sudah ada pada saat UUHT diundangkan (tanggal 9 April 1996) dalam Pasal 24 ayat (3) ketentuan peralihan ditentukan, bahwa surat-surat kuasa tersebut dapat dipergunakan sebagai SKMHT dalam waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996. Termasuk dalam pengertian SKMHT adalah apa yang dalam praktek disebut “surat kuasa untuk menjaminkan tanah”, sesudah lampau 6 bulan tersebut surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sejak saat itu pemberian kuasanya wajib dilakukan dengan SKMHT.

B.5. Beralih dan hapusnya hak tanggungan

Telah diuraikan di atas, bahwa karena “accessoir” pada suatu piutang tertentu kelahiran, peralihan, eksekusi dan hapusnya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin.

a. Peralihan

Dalam Pasal 16 ditentukan, bahwa jika hak tanggungan beralih, peralihannya wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, peralihan hak tanggungan tersebut terjadi karena hukum melalui cession, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lainnya, sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru. Dalam rangka memenuhi syarat publisitas yang penting bagi pihak ketiga yang berkepentingan, peralihan tersebut wajib didaftarkan.

Maka dalam Pasal 16 ditetapkan, bahwa beralihnya hak tanggungan tersebut berlaku bagi pihak ketiga pada hari didaftarkan peralihan yang bersangkutan di kantor pertanahan, ditentukan tanggal yang pasti, yaitu tanggal hari ke tujuh setelah diterima secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihannya jika hari ke tujuh jatuh pada hari libur, catatan dibubuhkan pada hari berikutnya. Karena beralihnya hak tanggungan tersebut terjadi karena hukum, hal itu tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

b. Hapusnya hak tanggungan

Adapun sebab-sebab hapusnya hak tanggungan telah ditentukan dalam Pasal 18 UUHT yaitu Hak Tanggungan hapus karena:

- a. Hapusnya piutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* Hak Tanggungan.

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditur pemegangnya, yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan bersangkutan.
- c. Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli tanah yang dijadikan jaminan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 19 diatur tata cara Hak Tanggungan jika pejualan obyek Hak Tanggungan ternyata tidak cukup untuk melunasi piutang yang dijamin tanpa diadakan pembersihan Hak Tanggungan yang menjamin piutang tersebut akan tetapi tetap membebani obyek yang dibeli. Sedangkan dalam Pasal 22 diatur tata cara pencoretan Hak Tanggungan yang sudah hapus. Dalam hal dilakukannya *royal partial* sebagai yang diuraikan dalam uraian di atas, hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, serta hak milik atas rumah susun yang telah lepas dari Hak Tanggungan yang semula membebainya.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin, piutan kreditur tetap ada, tetapi tidak lagi mendapatkan jaminan secara *preference*.

Dalam hal ini hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan berakhir janka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan

permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan yang membebaninya terus berlangsung, dengan diberikan perpanjangan waktu, hak atas tanah yang bersangkutan tetap ada dan berlangsung tidak mengalami perubahan substansinya. Sebaliknya jika tidak bisa diberikan perpanjangan jangka waktu dan diadakan pembaharuan hak yang baru itu bukan lagi hak yang lama, maka Hak Tanggungan yang semula membebaninya ikut hapus, jika tanah yang bersangkutan akan dijadikan jaminan harus diadakan pembebanan tanggungan baru.

c. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu syarat bagi lembaga jaminan yang ideal ialah benda jaminan yang mudah dieksekusi, jika debitur tidak melaksanakan kewajiban keuangan kepada debitur¹⁷. Mudah dieksekusi dalam arti proses penjualan benda jaminan sederhana dan biaya murah. Dalam praktek ternyata eksekusi tanah yang di hipotekan tidak sederhana tetapi cukup rumit, lagipula biaya relatif mahal.

Yang dimaksud eksekusi adalah apabila debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur pemegang Hak Tanggung berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya

¹⁷ Effendi Perangain, SH, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, (PT. Raja Grafindo Persada, 1987, hal 90)

untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggung tersebut, dengan mendahulukan hak dari para kreditur yang lain¹⁸,

Dalam hipotek selalu dimuat kalusal bahwa jika debitur lupa melaksanakan kewajibannya, kreditur diberi kuasa oleh pemberi hipotek untuk menjual dimuka umum tanah yang dihipotekan. Dasar teori eksekusi tersebut antara lain :

- a. Hak Pemegang HT pertama untuk menjual obyek HT, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat HT, sebagaimana terdapat dalam Pasal 14 ayat (2).

Akan tetapi soal lupa dari debitur sering kali harus diperiksa terdahulu melalui sidang-sidang pengadilan. Demikian juga sertifikat hipotek acapkali tidak dapat dipergunakan untuk langsung mengeksekusi. Atas kebenaran materiil akte hipotek itu sendiri dan prosedur pendaftarannya ada pengadilan yang mengharuskan dilakukan pemeriksaan dalam sidang-sidang sebagai perkara biasa.

Adapula beberapa pengadilan yang jika dimohon dengan segera memberi fiat eksekusi pada sertifikat hipotek, artinya tanpa melalui sidang pengadilan. Terlihat bahwa pelaksanaan eksekusi hipotek dalam praktek tidak menentu. Tidak ada satu pegangan pasti bahkan tampaknya tergantung dari kebijaksanaan ketua pengadilan setempat¹⁹.

¹⁸ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia. Jilid I (Djambatan, 1999, hal 440)

¹⁹ Effendi Periang, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredi, (PT. Raja Grafindo Persada, 1987, hal.91)

Dari rumitnya prosedur yang berbelit-belit tersebut, yang paling menguntungkan ialah menjual di bawah tangan. Hal ini memungkinkan debitur beritikad baik. Cara penyelesaian ini biasanya lebih menguntungkan debitur dan kreditur. Sebab penyelesaiannya bias cepat dan biaya-biaya jauh lebih ringan. Biaya perkara, bea lelang, honorarium pengacara, biaya iklan tidak ada atau dapat dikatakan sekecil mungkin.

C. Eksekusi Hak Tanggungan

C.1. Pengertian Eksekusi dan Sumber Aturan Eksekusi

Di dalam membicarakan pengertian eksekusi, akan dijelaskan beberapa hal yang erat kaitannya dengan pemahaman pengertian eksekusi itu sendiri.

Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, yang merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara²⁰.

Oleh karena itu eksekusi tiada lain adalah merupakan tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG.

Pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan

²⁰ M. Yahya Harahap, SH, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, hal 1

bantuan kekuatan hukum apabila yang kalah tidak mau menjalankan secara sukarela. Pedoman aturan tata cara eksekusi diatur dalam bagian tersendiri.

Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi tersebut diatur mulai pasal 195 sampai Pasal 225 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 258 RBG. Namun sekarang yang berlaku efektif hanya Pasal 195 sampai 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBG. Namun disamping pasal-pasal tersebut, masih terdapat lagi pasal lain yang mengatur tentang eksekusi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG.

Pasal ini mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Di samping itu terdapat juga Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBG yang mengatur tentang pelaksanaan putusan secara serta merta, yakni pelaksanaan putusan yang segera dapat dijalankan sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Namun pasal-pasal tersebut sama sekali tidak terlepas dari peraturan lain seperti pada asas-asas hukum, yurisprudensi maupun praktek peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian eksekusi yang timbul dalam *concreto*. Aturan yang tidak kurang pentingnya dalam ruang lingkup eksekusi adalah Peraturan Lelang Nomor 189/ 1908 (Vendu Reglement St. 1908/ Nomor 189). Semua aturan yang disebutkan, secara keseluruhan merupakan aturan yang tidak terpisahkan dari tindakan menjalankan eksekusi.

C.2. Asas-asas eksekusi

Agar tidak keliru dalam melakukan eksekusi, maka tidak hanya berpedoman pada pasal-pasal dalam HIR atau RBG, tetapi juga berpatokan pada asas-asas eksekusi dan peraturan lain. Adapun asas-asas eksekusi adalah:

a. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa pada pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan eksekusi baru menjadi masalah bila pihak yang kalah adalah pihak yang tergugat, dan pada tahap eksekusi kedudukan pihak tergugat menjadi pihak tereksekusi. Oleh karena itu eksekusi putusan adalah tindakan yang perlu dilakukan untuk memenuhi tuntutan penggugat dalam terhadap tergugat, dimana pihak penggugat dapat meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang.

Akan tetapi, tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, yaitu dalam arti tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Putusan yang belum dapat dieksekusi adalah putusan yang belum dijalankan. Pada prinsipnya putusan yang telah memperoleh keputusan tetap yang dapat dieksekusi. Cara mentaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dilakukan/ dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat.

Namun terhadap asas tersebut ada pengecualian. Dalam hal-hal tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap, atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk hukum tertentu di luar putusan, seperti eksekusi terhadap grosse akta.

Undang-undang mengecualikan eksekusi terhadap grosse akta, baik grosse akta hipotek/ grosse akta pengakuan hutang yang diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBG, dimana eksekusi yang dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini jelas merupakan penyimpangan dan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pada perjanjian yang berbentuk dalam grosse akta, dengan sendirinya menurut hukum telah melekat nilai kekuatan eksekutorial. Dengan demikian, apabila debitur tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak debitur dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa.

b. Putusan tidak dijalankan secara sukarela.

Salah satu prinsip yang melekat pada eksekusi adalah menjalankan putusan secara paksa bila pihak tergugat tidak menjalankan putusan secara sukarela. Tetapi jika pihak tergugat bersedia mentaati dan menjalankan putusan secara sukarela maka tindakan eksekusi tidak dijalankan

c. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat kondemnator (penghukuman).

Prinsip lain yang berhubungan dengan menjalankan eksekusi adalah putusan yang bersifat kondemnator atau putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman tidak dapat dieksekusi

- d. Eksekusi atas perintah dan di bawa pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBG. Dalam pasal tersebut terdapat hal-hal yang dapat dijadikan pedoman yaitu :

1. Menentukan Pengadilan Negeri dimana yang berwenang menjalankan eksekusi putusan.
2. Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri.
3. Eksekusi atas perintah dan di bawa pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

C.3. Macam-macam eksekusi

Pada dasarnya ada dua bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan yaitu:

- a. Eksekusi Rill

Adakalanya sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan amar atau diktum putusan, yaitu melakukan suatu tindakan nyata/ tindakan rill. Pelaksanaan

eksekusi rill sangat mudah dan sederhana, sehingga tidak diperlukan prosedur dan formalitas yang rumit, dan eksekusi rill tidak diatur secara rinci dalam undang-undang.

Pada eksekusi rill, Ketua Pengadilan Negeri cukup mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan eksekusi, dan eksekusi dianggap sudah sempurna dan selesai. Eksekusi rill hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang bersifat dijalankan lebih dulu, yang berbentuk provisi, dan berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan. Eksekusi rill tidak mungkin dilaksanakan terhadap grosse akta, sebab grosse akta pengakuan hutang ataupun hipotek adalah ikatan hubungan hukum hutang piutang yang mesti diselesaikan dengan jalan pembayaran sejumlah uang.

Pada umumnya eksekusi rill adalah upaya hukum yang mengikuti persengkataan hak milik atau persengkataan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian melaksanakan suatu perbuatan.

b. Eksekusi pembayaran uang

Adakalanya hubungan hukum yang harus dipenuhi sesuai dengan amar putusan ialah melakukan pembayaran sejumlah uang. Eksekusi ini disebut eksekusi pembayaran uang. Mengenai hal ini ada saatnya eksekusi tidak memiliki sejumlah uang tunai yang ada hanya sejumlah harta benda yang secara ekonomis tidak likuid.

Untuk mewujudkan pembayaran uang dalam bentuk cash yang berasal dari sejumlah harta benda bagi pihak yang tergugat memerlukan penyelesaian yang kompleks dengan cara melalui beberapa prosedur dan tata cara yang terperinci, hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan yang dapat berakibat dirugikannya pihak tergugat disatu pihak dan penggugat di pihak yang lain.

Ditinjau dari segi prosedural praktek eksekusi terhadap pembayaran sejumlah uang pada dasarnya tetap melalui proses penjualan lelang terhadap harta jaminan bagi kekayaan tergugat. Dimana tahapannya secara garis besar melalui proses eksekutorial beslag yang kemudian dilanjutkan dengan penjualan lelang dengan melibatkan jawatan lelang.

Dalam pelaksanaan eksekusi guna mendapatkan sejumlah uang maka tergugat harus terlebih dahulu melakukan lelang dan dalam prosesnya harus disertai dengan tata cara sebagaimana biasanya sebagai bentuk yurisprudensi untuk acuan aturan tata tertib. Sedangkan eksekusi pembayaran uang diatur dalam Pasal 195 sampai Pasal 208 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 RBG yang memiliki muatan tentang aturan rincian tata tertib eksekusi mengenai pembayaran uang yang didalamnya juga mengatur tentang tata cara dari mulai somasi (peringatan), eksekutorial beslag, pengumuman lelang, dan penjualan lelang.

Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya mengacu pada putusan pengadilan tetapi dapat juga merujuk pada bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang nilainya disamakan dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap berupa grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotek. Eksekusi pembayaran sejumlah uang memiliki dasar hubungan hukum yang sangat terbatas yang hanya didasarkan atas persengketaan perjanjian hutang piutang dan ganti rugi berdasar wanprestasi.

C.4. Eksekusi dalam hukum jaminan

Untuk mengembalikan sejumlah kerugian yang diakibatkan oleh debitur wanprestasi maka jalur yang ditempuh adalah mencairkan sejumlah barang jaminan melalui eksekusi.

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (dokumen eksekutorial)²¹

Dalam prakteknya eksekusi dibedakan antara parate eksekusi dan eksekusi pengadilan. Parate eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau tanpa campur tangan pengadilan. Parate eksekusi dalam hukum jaminan semula hanya diberikan kepada kreditur pemegang hipotek dan kepada pemegang gadai. pada saat sekarang ini hukum jaminan dapat dibedakan menjadi beberapa macam menurut parate eksekusi. Diantaranya adalah parate eksekusi hipotek, parate eksekusi hak tanggungan, parate eksekusi fidusia.

Dalam parate eksekusi hipotek, hak tanggungan, gadai dan fidusa tidak memerlukan penyitaan barang untuk pelelangan.

Eksekusi baru merupakan alternatif hukum apabila tergugat tidak menjalankan putusan secara sukarela. Seorang tergugat (pihak yang kalah) dianggap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela terhitung sejak tanggal peringatan (anmaning) dilampaui. Tindakan eksekusi baru boleh dimunculkan secara nyata oleh pengadilan Negeri terhitung mulai tanggal peringatan dilampaui. Dalam masa peringatan masih ada kemungkinan putusan dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat.

Menjalankan putusan secara sukarela yang diberikan Pasal 196 HIR/ Pasal 207 RBG baru dapat dinyatakan gugur terhitung tanggal peringatan dilampaui. Peringatan/ aanmaning merupakan salah satu syarat pokok untuk dijalkannya suatu eksekusi. Dalam pelaksanaan suatu eksekusi diperlukan fiat eksekusi atau persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Sebagai lanjutan proses peringatan adalah pengeluaran surat penetapan perintah eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berisi perintah untuk menjalankan eksekusi dan ditunjukkan kepada panitera/ juru sita. Surat penetapan perintah eksekusi inilah yang menjamin otentikasi perintah menjalankan eksekusi baik terhadap diri paniteria/ juru sita maupun kepada pihak yang kalah (tergugat/ tereksekusi). Tanpa surat penetapan perintah eksekusi ini pihak yang kalah dapat menolak tindakan eksekusi yang dilakukan paniteria/ juru sita.

²¹ Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 15 September 2001, hal 6

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Akan tetapi, atas kesepakatan debitur dan kreditur penjualan obyek jaminan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Menurut Pasal 200 ayat (1) HIR/ Pasal 215 ayat (1) RBG penjualan barang dimuka umum dilakukan dengan perantara Kantor Lelang Negara melalui juru lelang.

a. Parate eksekusi hipotek

Berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, kreditur pemegang hipotek mempersyaratkan dengan tegas bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya/ bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu dimuka umum, agar hasilnya dapat melunasi jumlah utang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum dan pelelangan tersebut dan harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1121 KUHPerdara dengan melalui Kantor Lelang Negara. Kewenangan kreditur dalam Pasal 1178 KUHPerdara ini dikenal dengan nama parante eksekusi, karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, dan tidak memerlukan penyitaan serta tidak memerlukan grosse akta.

Sesuai dengan asas hukum eksekusi, jaminan barang hipotek menurut Pasal 224 HIR dan Pasal 1178 KUHPerdara dilakukan dengan melakukan penjualan di depan umum, tapi berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan

pemegang hipotek, eksekusi hipotek dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi.

b. Parate eksekusi hak tanggungan

Hubungan antara utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan dalam konteks debitur wanprestasi maka pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil piutangnya dari hasil penjualan (Pasal 6 UUHT).

Dalam pelaksanaan penjualan melalui pelelangan umum jika diperkirakan tidak akan menghasilkan harga yang memenuhi standar maka diperbolehkan pelaksanaan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, akan tetapi hal tersebut harus mendapatkan kesepakatan dari pemberi dan pemegang hak tanggungan dan syarat yang telah ditentukan. Pelaksanaan tersebut dilakukan dengan maksud mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi (Pasal 20 ayat (2) UUHT)

c. Parante eksekusi fidusia

Undang- Undang nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia juga mengikuti cara eksekusi barang jaminan yang digunakan oleh UUHT yaitu memberikan alternatif eksekusi barang jaminan fidusia dapat melalui penjualan secara lelang dan penjualan di bawah tangan. Namun berbeda dengan eksekusi hak tanggungan atas tanah, eksekusi jaminan fidusia menurut Pasal 29 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, hanya mengenal dua cara eksekutorial :

- a. Melaksanakan titel dengan menjual obyek jaminan fidusia melalui lelang atas kekuasaan penerima fidusia sendiri dengan menggunakan parate eksekusi. Pelaksanaan titel eksekusi dengan parante eksekusi oleh penerima fidusia sendiri adalah dengan menggunakan parate eksekusi. Pelaksanaan titel eksekusi dengan parante eksekusi oleh penerima fidusia mengandung dua persyaratan utama yakni debitur/ pemberi fidusia cidera janji dan telah ada sertifikat jaminan fidusia yang mencantumkan irah-irah “Demi keadilan berdasarkan Ketuhan Yang Maha Esa”.
- b. Menjual obyek jaminan fidusia di bawah tangan atas dasar kesepakatan pemberi dan penerima fidusia.

Selanjutnya dalam Pasal 31 Undang-undang fidusia disebutkan bahwa benda yang dapat menjadi obyek fidusia adalah terdiri atas benda perdagangan efek yang dapat dijual di pasar atau dibursa. Penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pelelangan atas saham / efek dapat dilakukan melalui pialang/ Kantor Lelang Negara. Dalam eksekusi fidusia tidak memerlukan eksekusi riil, sebab pada waktu pelelangan atau penjualan di bawah tangan, obyek jaminan fidusia sudah harus diserahkan dalam rangka pelaksanaan eksekusi.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode merupakan proses yang prinsip-prinsipnya dan tata cara memecahkan suatu masalah sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambahkan pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses atau prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian²².

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan sedapat mungkin memperoleh data yang teruji kebenarannya secara ilmiah, namun untuk mencapai hal tersebut ada dua pola pemikiran. Yaitu secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman yang ada. Oleh karena itu untuk menemukan metode tersebut maka digabungkan kedua metode rasional dan metode empiris, disini rasionalis memberikan kerangka dalam sebuah pemikiran yang logis sedang empiris memberikan kerangka pembuktian sebagai dasar melakukan pengujian dalam melakukan kebenaran²³.

Dalam hal ini penulis melakukan lokus penelitiannya di Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. BPR Mitrapersada adalah perusahaan keuangan yang berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) terletak di Jalan Bandungrejo Nomor 92 Mranggen.

²² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (UI, Press, Jakarta, 1984, hal. 6)

²³ Rony Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum sosiologi, (Graha Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36)

Di wilayah Mranggen memiliki 9 (sembilan) BPR/ BKK dan 2 (dua) BRI unit desa. Sedangkan sampel yang akan diteliti adalah pelanggan atau nasabah BPR Mitrapersada Mranggen sebagai pihak debitur yang menerima kredit dengan menyertakan jaminan berupa barang tidak bergerak khususnya tanah. karena hal tersebut akan mengakibatkan sebab eksekusi jika debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Tentu saja pelaksanaan eksekusi melewati beberapa proses seperti yang dijelaskan tersebut di atas.

A. Metode Pendekatan

Dalam suatu penelitian, obyek penelitian meruakan suatu hal yang paling mendasar untuk mempermudah dalam mendekati obyek penelitian, maka digunakan metode penelitian. Didalam suatu penelitian dikenal dua macam metode pendekatan, yaitu :

- a. Metode pendekatan Yuridis Normatif (*Legal Research*), yaitu penelitian hukum yang bersifat diktonial dengan memakai sumber-sumber data sekunder.
- b. Metode pendekatan Yuridis Sosiologis (*Socio Legal Researach*), yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data-data dan biasanya digunakan dalam penelitian ilmu-ilmu sosial pada umumnya²⁴.

Bertolak dari pendekatan tersebut di atas, maka pendekatan yang pasti untuk dipergunakan dalam pembuatan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu

²⁴Rony Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Metode sosiologi, (LPIS UKSW, Salatiga, 1973, hal. 86)

suatu cara penelitian yang dilakukan dengan mempergunakan data primer atau informasi langsung dari orang-orang yang kedudukannya atau pengetahuannya dapat memberikan masukan atau informasi langsung dari orang-orang tersebut sebagai "key informants"²⁵. Namun demikian untuk memperoleh kebenaran yang menyeluruh dan terintegrasi tetap dipastikan informasi dari sumber data sekunder.

B. Spesifikasi Penelitian

Guna memperoleh hasil yang selegkap-lengkap dan membawa kepada pemahaman dari suatu permasalahan pokok yang akan dibahas dalam tesis ini, maka penulis mengadakan penelitian sampai taraf melukiskan atau menggambarkan tentang obyek persoalan²⁶.

C. Metode Wawancara dan Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data ini disamping penulis mempergunakan metode penelitian kepustakaan, digunakan pula metode wawancara (interview). Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian.

Dengan metode ini penulis secara langsung mengadakan penelitian pada obyek yang dituju yaitu Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada Kecamatan

²⁵ N.G. Scholte Nordholt, Rangkaian Kuliah Metodologi dan Metodologi Sosiologis, (LIPS UKSW, Salatiga, 1973, hal.86

²⁶ Sutrisno Hadi, Metodologi Research.I, (Yogyakarta, Fakultas Psikologi, UGM, 1979, hal.3)

Mranggen Kabupaten Demak. Hal ini dimaksudkan agar dapat memperoleh keterangan-keterangan atau data yang berkaitan dengan pokok masalah yang ada secara jelas dan lengkap.

Sedangkan wawancara adalah dua orang atau lebih hadir secara fisik dalam proses tanya jawab itu, dan masing-masing pihak dapat menggunakan saluran-saluran komunikasi secara wajar dan lancar²⁷. Adapun teknik dari wawancara atau interview yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin yaitu teknik wawancara yang dilakukan dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman namun tidak tertutup kemungkinan berbagai pertanyaan lain yang berkembang sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara dilakukan. Interview dilakukan pada dasarnya untuk mendapatkan unsur kebebasan sehingga didapat suatu data secara maksimal agar sesuai dengan yang diharapkan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan cara penulis mengumpulkan informasi yang dianggap valid, dengan melakukan penelitian lapangan secara langsung terhadap beberapa sampel yang representatif guna memberikan informasi yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti (data primer) juga data yang penulis peroleh dari studi kepustakaan, yaitu berupa teori-teori, pendapat dari para sarjana dan penelaah peraturan tahun yang telah ada (data sekunder). Adapun dalam pengumpulan data tersebut penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Bahan-bahan hukum primer

²⁷ Sutrisni Hadi, :Metodelogi Research II, (Yogyakarta, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1960, hal. 20)

Lewat sumber ini didapat pengetahuan hukum tertulis yang berupa peraturan perundangan positif yang ada, serta jurisprudensi seperti berkasa-berkas perkara di Pengadilan Negrei. Cara ini dimaksudkan untuk mendapatkan kasus-kasus mengenai masalah yang ada kaitannya dengan masalah penjualan tanah ini. Hasil studi ini dapat berguna sebagai pedoman bagi penelitian yang selanjutnya dan pembahasan analisa kasus

2. Bahan-bahan hukum sekunder

Kepustakaan ini dapat berupa rancangan peraturan-peraturan perundangan, karya ilmiah para sarjana dan buku-buku serta sumber lain yang berkaitan erat dengan pokok-pokok permasalahan.

D. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini di ambil dari nasabah pada Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak yang berstatus sebagai debitur. Berdasarkan catatan pada tanggal 28 Juni 2002 jumlah nasabah sekitar 450 debitur. Dari jumlah tersebut sampai pada akhir penelitian yaitu tanggal 30 Oktober 2002 sebanyak 224 (50%) telah selesai kredit, sehingga sisa nasabah debitur sebanyak 226 atau kurang lebih 50% masih dalam peroses penyelesaian.

Sedangkan penentuan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik *random sampling* yaitu penarikan sampel dimana setiap populasi memiliki

kemungkinan yang sama untuk dijadikan sampel. Jumlah sampel adalah sebanyak 50% dari seluruh populasi sehingga banyaknya sampel adalah 113 nasabah debitur yang masih dalam proses penyelesaian kredit.

E. Metode Penyajian Data.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh di lapangan dengan jalan melalui wawancara, yakni Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

Wawancara ini dilakukan dengan menggunakan pertanyaan-pertanyaan yang dianjurkan secara lisan maupun tertulis. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, artinya data tersebut diperoleh dari catatan-catatan, arsip-arsip, literatur dan buku-buku lain yang berbentuk tertulis. Data-data tersebut adalah data yang ada kaitannya dengan pokok Permasalahan yang ada. Penyajian data tersebut dilakukan dengan jalan mengedit kelengkapan jawaban yang diperoleh kejelasannya dengan memeriksa jawaban sekuarang-kurangnya bagi penelitian maupun keseragaman data yang diperolehnya yang dituangkan dalam tesis ini dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

F. Teknik Analisis Data

Yaitu data-data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan jalan menggunakan metode deskriptif analisis, deskriptif berarti memaparkan serta menafsirkan data-data yang paling relevan dengan masalah tesis ini, sedangkan analisis data-data yang telah terkumpul tadi disusun secara sistematis lalu dianalisis berdasarkan metode yang ada.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum dan Penyaluran Kredit Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada Kecamatan Mranggen

Kecamatan Mranggen, merupakan salah satu dari 19 kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Demak. Dari 19 kecamatan yang berada di wilayah Demak Kecamatan Mranggen merupakan kecamatan yang paling banyak memiliki bank terutam berjenis sekunder. Dan di kecamatan ini terdapat 9 Bank Perkreditan Rakyat, yang sebagian besar dimiliki oleh swasta, di antaranya adalah :

1. BPR Mranggen Mitrapersada
2. BPR Artha Makmur Nugraha Sejahtera
3. BPR Karticentra Artha
4. BPR Restu Mranggen
5. BPR Swadharma
6. BPR Kusuma Langgeng
7. BPR Artha Mranggen Jaya

Sedangkan yang dimiliki Pemerintah Daerah, yitu BPR BPD Artha Manunggal Jaya, yang merupakan anak perusahaan dari Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dan BPR BKK Mranggen, yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah II bersama dengan Bank Pembagunan Daerah. Selain itu masih terdapat sejumlah bank yakni Bank Rakyat Indonesia unit desa yang

beroperasi untuk melayani masyarakat pedesaan, dan merupakan bank cabang desa dari BRI cabang Demak.

Seperti yang telah diuraikan dalam Undang-undang Perbankan No.10 tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah No. 71 tahun 1998, tentang Bank Perkreditan Rakyat, yang menerangkan sebagai berikut :

“Bank Perkreditan adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, sedangkan lembaga keuangan dinyatakan sebagai semua badan yang melalui kegiatannya di bidang keuangan menarik uang dan menyalurkannya pada masyarakat”

Atas dasar ketentuan tersebut maka, tugas pokok Bank Perkreditan Rakyat adalah menghimpun dana dari masyarakat, dan akan disalurkan ke bidang yang nantinya dapat mempertinggi taraf hidup masyarakat, dan salah satu jalan yang dilakukan bank untuk meyalurkan dana tersebut yaitu dengan pemberian kredit.

Pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan dari pihak pemberi kredit (Bank), yang mengandung arti bahwa pihak penerima kredit (Nasabah debitur) akan mempergunakan prestasi yang diterima sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dan mempunyai kemampuan/ kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut pada waktu tertentu. Sedangkan pengertian waktu adalah penundaan pembayaran atas uang yang diterima nasabah debitur kepada bank pada saat sekarang dan akan dikembalikan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan ataupun tidak dalam perjanjian kredit.

Dengan demikian pemberian kredit mengandung beberapa resiko yang harus ditanggung oleh kedua belah pihak, bagi bank jika uang yang telah diberikan kepada nasabah tidak kembali atau tidak secara penuh, yang berakibat kredit macet sedangkan bagi pihak debitur dapat memunculkan sebab hukum yaitu gugatan oleh pihak bank jika debitur tidak secara sukarela melunasi hutangnya. Bila debitur tidak secara sukarela melunasi hutangnya maka guna mendapatkan uang yang di pinjamkan ke debitur bank dapat menempuh beberapa cara yang secara hukum adalah sah yaitu diantaranya melakukan prosedur eksekusi.

Pengambilan resiko dalam menyalurkan kredit adalah sesuatu yang harus diminimalisir. Dimana untuk mengantisipasi kemungkinan resiko yang di tanggung Bank Perkreditan Rakyat Mranggen Mitrapersada, sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya terlebih dahulu melakukan analisa penilaian yaitu dengan cara melakukan tinjauan secara langsung ke lapangan pada lokasi usaha dan tempat tinggal debitur.²⁸

Dengan melakukan pengecekan terhadap lingkungan sekitar serta berupa barang jaminan terutama tanah sebagai prestasi, baik secara fisik maupun non fisik, seperti terpenuhinya syarat administratif dan landasan yuridis dan syarat lainnya yang memiliki kepentingan dengan proses pemberian kredit dengan jaminan berupa tanah. yang kesemuannya itu masuk kedalam penilaian 5 C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economy, coateral*) kelima syarat tersebut merupakan ukuran kemampuan dan

²⁸ Selamat Edhi Nugraho, Koordinator Marketing Kredit BPR Mitrapersada : Wawancara

kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya pada kreditur yang bertujuan untuk menjamin kepentingan kreditur dengan pertimbangan-pertimbangan guna menghindari debitur yang wanprestasi. Hal tersebut sebagaimana yang diuraikan pada bab sebelumnya di bagian tinjauan pustaka, yaitu terhadap watak, kemampuan modal, jaminan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Bagi BPR Mitrapersada jaminan tanah yang kepemilikannya didasarkan atas hukum adat, yaitu berupa tanah dengan bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain dapat dijadikan sebagai agunan tentu saja hal tersebut harus diiringi dengan keyakinan oleh BPR Mitrapersada bahwa nasabah debiturnya mampu mengembalikan atau untuk membayar.

Dalam pemberian kredit bagi pengusaha menengah ke atas tidaklah menjadi masalah sebab mereka bisa memenuhi persyaratan yang diberikan bank dengan baik, tetapi bagi pengusaha ekonomi menengah ke bawah, terkadang sangat sulit dalam mendapatkan kredit tersebut, sehingga untuk membantu pengusaha ekonomi menengah tersebut, pemerintah telah mewajibkan setiap bank, untuk menyalurkan Kredit Usaha Kecil sekurang-sekurangnya sebesar 20 % dari total kredit yang dikeluarkan.

Pemberian agunan seperti tersebut di atas umumnya diberikan untuk jenis pendanaan kredit mikro atau Proyek Kredit Mikro (PKM) yang merupakan pengembangan usaha mikro di tingkat pedesaan melalui penguatan BPR dan LPSM (Lembaga Pengembangan Swadaya Masyarakat) serta penyaluran kredit nasabah mikro, baik perorangan maupun yang tergabung

dalam kelompok. Hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 28/ 19/ KEP/ DIR tanggal 23 Mei 1995.

Untuk pendanaan fasilitas kredit mikro maksimal sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) pertama kali, sedangkan untuk selanjutnya dapat dipertimbangkan secara bertahap dan maksimal 2.000.000 (dua juta rupiah). Sedangkan lembaga yang dapat menjadi peserta PKM adalah Bank Pembangunan Daerah (BPD), Bank Perkreditan Rakyat (BPR), dan Lembaga Pengembangan Swadaya Masyarakat (LPSM).

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.3/ 8/ PBI/ 2002 tanggal 25 April 2001, pemberian kredit mikro ditetapkan bahwa untuk pertama kali di berikan maksimal Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dan selanjutnya dapat dipertimbangkan secara bertahap sampai dengan Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian kredit sangat tergantung pada jaminan yang diberikan oleh pemohon kredit, oleh sebab itu penyertaan jaminan oleh debitur memiliki peranan yang signifikan guna memperoleh pinjaman.

Untuk kredit dengan agunan berupa tanah/ bangunan, beban terbesar terletak pada biaya administrasi, mengingat bahwa untuk melakukan pengikatan hukum masih ditambah dengan biaya pengikatan notaris, yaitu berupa pengikat akta Pengakuan Hutang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Namun dengan adanya Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 26/ 24/ KPR/ Dir tanggal 29 Mei 1993, maka persoalan di atas dapat di

tanggulangi, dimana SK Direksi BI tersebut merupakan batas jangka waktu lain penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) guna menjamin pelunasan jenis-jenis kredit Usaha Kecil berlaku sampai saat akhirnya masa perjanjian pokok.

Dalam Pasal 3 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1996 menyebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berlaku sampai saat berakhirnya perjanjian pokok untuk pemberian kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

Dalam prakteknya di BPR Mitrapersada Mranggen, hampir sebagian besar untuk kredit dengan agunan tanah di lakukan dengan perjanjian Surat Kuasa Membebaskan Hutang, akan tetapi biaya notaris tetapi di hitung seakan-akan dengan dilakukannya Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana atas sisa pembayaran notaris dijadikan sebagai tabungan nasabah debitur yang di blokir, dengan ketentuan apabila tidak terjadi wanpresatasi dari debitur berikut bunga tabungannya, akan tetapi jika terjadi wanprestasi maka dilakukan debit atas tabungan nasabah debitur yang di blokir oleh bank dan dipergunakan sebagai biaya membebaskan Hak Tanggungan²⁹.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di BPR Mranggen Mitrapersada dari bulan Juni 2002 sampai dengan bulan Oktober 2002 pemberian kredit di BPR tersebut dilakukan dengan batasan-batasan sebagai berikut³⁰ :

²⁹ Slamet Edhi Nugroho, Koordinator Marketing Kredit Bank : Wawancara

³⁰ Nyoo King An, Direktur BPR Mitrapersada: Wawancara

a. Plafond Kredit

- Adalah batas minimum Pemberian Kredit (BMPK) kepada setiap nasabah debitur atau kelompok peminjam di tetapkan maksimum 20% dari modal yang dimiliki Bank, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Surat Edaran Bank Indonesia No. 31/ 61/ KEP/ DIR tanggal 9 Juli 1998.
- Batas Maksimum Pemberian kredit bagi pihak-pihak yang terkait dengan Bank, baik secara individual maupun secara keseluruhan ditetapkan maksimum sebesar 10% dari Modal Bank.

Pengertian pihak yang terkait dengan Bank, ditetapkan oleh Pasal 1 angka 6 dalam suart edaran Bank Indonesia di atas, sebagai berikut :

1. Pemegang saham yang memiliki saham 10% (sepuluh persen) atau lebih dari modal disetor di Bank.
2. Anggota Dewan Komisaris.
3. Anggota Direksi.
4. Keluarga dari pihak-pihak tersebut di atas, yaitu keluarga sampai dengan derajat kedua dalam garis lurus maupun garis kesamping termasuk mertua, menantu dan ipar.
5. Pejabat Bank lainnya yang mempunyai fungsi eksekutif.
6. Perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak di maksud di atas yang kepemilikannya baik individual maupun keseluruhan 25%

(dua puluh lima persen) atau lebih dari modal di setor perusahaan

b. Jangka waktu kredit

Pemberian kredit dengan jangka waktu minimal satu bulan dan maksimal dengan jangka waktu tiga tahun atau 36 bulan.

c. Provisi dan biaya administrasi

Biaya provisi dan administrasi ditetapkan sebagai berikut :

- Jangka waktu kurang dari satu tahun ditetapkan 1% sampai 2% dari plafond kredit.
- Untuk jangka waktu satu tahun sampai tiga tahun ditetapkan sebagai berikut :

1. Jangka waktu satu tahun sebesar	Rp. 350.000,-
2. Jangka waktu dua tahun sebesar	Rp. 550.000,-
3. Jangka waktu tiga tahun sebesar	Rp. 800.000,-

Selain biaya di atas, masih terdapat biaya lain, yaitu :

1. Biaya premi asuransi kendaraan atau asuransi jiwa atau asuransi kebakaran.
2. Biaya akta notaris, baik Akta Pengakuan Hutang, Akta Jaminan Fidusia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

d. Suku Bunga

Penentuan besarnya suku bunga yang diberikan pada setiap nasabah debitur ditentukan berdasarkan jenis kelamin yang diberikan dan

besarnya berkisar antara 1,4 % sampai 2,5 % per bulan, dihitung *flate rate/ fixed rate* yang dibayarkan bersama dengan angsuran pokok berkisar antara 3 % sampai 3,5% perbulan di hitung *floating rate/ bunga* menurun.

e. Sistem Pembayaran

Sistem pembayaran angsuran disesuaikan dengan jenis kredit yang diterima, dengan jenis kredit sebagai berikut :

- Jenis Kredit Rekening Koran, maka nasabah debitur sebelum jatuh tempo kredit, setiap bulannya wajib membayar bunga dari sisi pokok yang ada, dan pada saat jatuh tempo harus melunasinya.
- Jenis kredit Angsuran, nasabah wajib membayar angsuran setiap bulan sesuai tanggal yang telah ditetapkan. Besarnya angsuran yang sudah ditetapkan. Besarnya angsuran yang sudah ditetapkan meliputi angsura pokok dan angsuran bunga.

f. Macam Kredit yang di keluarkan

1. Kredit PKM (Proyek Kredit Mikro), yaitu kredit yang difasilitasi oleh Asian Development Bank dan Bank Indonesia.
2. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk pembelian konsumtif, disini sebagian besar untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua atau roda empat.
3. Kredit Modal, yaitu pemberian kredit yang bertujuan penggunaannya untuk menambah modal usaha atau modal kerja

4. Kredit Investasi, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk investasi atau perbaikan rumah/ bangunan.

g. Kewenangan dalam pemberian Kredit

Kredit yang diberikan oleh BPR Mitrapersada Mranggen paling sedikit adalah Rp. 1000.000 (satu juta rupiah) dan paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

Adapun sistem pembayaran kewenangan wajib dilakukan oleh minimal 3 (tiga) orang pejabat pemegang *authoriser/ aproval* persetujuan sebagai berikut :

- Untuk pinjaman di bawah Rp. 20.000.000,- kewenangan ada pada bagian
- Untuk pinjaman sampai dengan Rp. 35.000.000,- kewenangan ada pada direksi.
- Untuk pinjaman di atas Rp. 35.000.000,- kewenangan ada pada komisaris.

Selanjutnya mengenai pemberian kredit yang terjadi pada Bank Perkreditan Rakyat Mranggen Mitrapersada ini, berdasarkan besarnya jumlah pinjaman di kelompokan sebagai berikut:

Tabel 1

Perbandingan besarnya kredit yang diterima dengan debitur yang menerima

Besarnya Kredit	Jumlah (debitur)	PROSENTASE
1.000.000 – 5.000.000	36	32
5.000.001 – 10.000.000	16	14

10.000.001 – 20.000.000	25	22
20.000.001 – 30.000.000	20	18
30.000.001 – 40.000.000	8	7
40.000.001 – 50.000.001	8	7
50.000.001 – ke atas	0	0
Jumlah	113	100

Sumber: Laporan Tahunan 2002 BPR Mitra Persada Mranggen - Demak

Tabel 1 menunjukkan bahwa pemberian kredit paling banyak di berikan oleh bank adalah untuk pinjaman sebesar satu juta rupiah sampai lima juta rupiah yaitu sebanyak 36 nasabah debitur (32%), di lanjutkan dengan pinjaman berkisar sepuluh juta rupiah sampai dua puluh juta rupiah yaitu sebanyak 16 nasabah debitur (14 %), kemudian di ikuti dengan pinjaman yang berkisar antara lima juta rupiah sampai dengan sepuluh juta rupiah sebanyak 25 nasabah debitur (22 %).

Kemudian sisanya, yakni pinjaman sebesar antara dua puluh juta rupiah sampai tiga puluh juta rupiah yang berjumlah 20 nasabah atau sekitar 18 %. Sedangkan untuk pinjaman antara tiga puluh juta rupiah sampai dengan empat puluh juta rupiah sebanyak 8 nasabah debitur (7 %), untuk pinjaman empat puluh juta rupiah sampai dengan lima puluh juta rupiah adalah 8 nasabah debitur atau sekitar 7 %.

Dengan demikian untuk pinjaman antara satu juta rupiah sampai dengan dua puluh juta rupiah adalah sebesar 72 nasabah (68 %), dan pinjaman antara dua puluh juta rupiah ke atas adalah sejumlah 36 nasabah (32 %).

Kemudian untuk mengetahui jumlah nasabah debitur yang telah menyelesaikan atau melunasi hutangnya dapat di lihat dalam tabel 2

Tabel 2

Perbandingan banyaknya debitur lunas dengan besarnya jumlah kredit

Besarnya Kredit	Kredit Lunas (debitur)	Prosentase
1.000.000 – 5.000.000	36	32
5.000.000 – 10.000.000	22	20
10.000.001 – 20.000.000	32	28
20.000.001 – 30.000.000	16	14
30.000.001 – 40.000.000	4	4
40.000.001 – 50.000.001	2	2
Jumlah	112	100

Sumber: Laporan Tahunan 2002 BPR Mitra Persada Mranggen - Demak

Dari tabel 2 dapat diketahui bahwa dalam waktu empat bulan (1 Juni 2002 sampai dengan 30 Oktober 2002), telah terjadi pelunasan kredit sebanyak 112 nasabah debitur (34 %) dari 327 nasabah, dengan kondisi penyelesaian pada besarnya pinjaman adalah untuk pinjaman di bawah lima juta rupiah adalah sebesar 36 nasabah debitur (32 %), pinjaman antara lima juta rupiah sampai sepuluh juta rupiah adalah sebanyak 22 nasabah debitur (20 %), pinjaman antara sepuluh juta rupiah sampai dengan dua puluh juta rupiah adalah sebesar 32 nasabah debitur atau 28 %. Pinjaman antara dua puluh juta

rupiah sampai dengan tiga puluh juta rupiah, jumlah nasabah yang melunasi kreditnya adalah 16 nasabah debitur (14 %), sedangkan pada jumlah pinjaman antara tiga puluh juta rupiah sampai empat puluh juta rupiah, kredit yang telah di lunasi sebanyak 4 nasabah (4%), selanjutnya penyelesaian kredit pada pinjaman empat puluh juta rupiah ke atas adalah sebanyak 2 nasabah debitur atau sebesar 2 %.

B. Prosedur Pengajuan Kredit di BPR Mitrapersada Mranggen

Sebagaimana yang di jelaskan tersebut di atas bahwa pemberian kredit yang dilakukan oleh BPR Mitrapersada Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak memiliki penilaian tersendiri terhadap calon debitur yang mengajukan kredit. Selain berpedoman pada lima C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economy, Coleteral*) BPR Mitrapersada juga melihat pada sisi yang lain yakni keyakinan bahwa calon debitur memiliki kemampuan dalam mengembalikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Dan hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU No.7 tahun 1996 tentang Perbankan, yang menyebutkan bahwa, dalam pemberian kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sedangkan pengertian waktu adalah waktu yang akan datang yaitu berupa penundaan pembayaran atas uang yang diterima nasabah debitur kepada bank pada saat sekarang dan akan dikembalikan pada masa yang akan datang sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit, misal satu minggu,

satu bulan atau beberapa tahun. Sehingga tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini adalah suatu hal yang abstrak dan sukar untuk diraba, karena kemungkinan nasabah debitur dalam mengembalikan prestasi, dapat lebih cepat dari waktu yang diperjanjikan, dapat pula melebihi waktu yang diperjanjikan.

Berkaitan dengan pengajuan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik maka secara yuridis telah diatur dalam UUHT yang disyahkan pada tanggal 7 April 1996. Sehingga dengan demikian berlaku Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah serta tidak berlakunya ketentuan hypotik.

Dengan berlakunya UUHT tanggal 9 April 1996 maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Dan berbicara Hak Tanggungan adalah berkaitan dengan kegiatan perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa terhadap kreditur tertentu.

Sedangkan dari hasil penelitian yang penulis lakukan, mengenai tata cara atau prosedur dalam pengajuan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik, di BPR "Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak", terdapat ketentuan mengenai prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perusahaan, yakni³¹:

(1). Pengajuan permohonan kredit pada bank.

³¹ Nyoo King An: Wawancara

Dalam hal ini pihak dari calon nasabah debitur mengajukan permohonan berupa kredit kepada BPR Mitrapersada, dengan cara menunjukkan kartu identitas serta mengisi form yang telah disediakan oleh bank dengan disertai materai.

- (2). Dilaksanakan wawancara data pemohon, yang antara lain berisi, nama, alamat, jenis usaha dan lain-lain.

Hal tersebut dilakukan guna mendapatkan keterangan yang lebih jelas terutama berkaitan dengan hal-hal yang diperlukan sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan kredit

- (3). Kemudian bank melakukan pengecekan data di lapangan dengan jalan, survey lapangan (perhitungan usaha, analisa usaha, kapasitas usaha), serta melakukan cek atas surat tanah dan obyek jaminan.

Tindakan tersebut dilakukan guna mendapatkan kepastian atau kesesuaian antara data yang di terima oleh BPR Mitrapersada atau melihat kelayakan guna memberikan kredit. Jika terdapat kelayakan dalam pemberian kredit maka pada tahap selanjutnya adalah

- (4). Baru dapat dilakukan perjanjian kredit antara bank dengan debitur, dalam hal ini bank bisa melakukannya dihadapan notaris setempat (jika pandang perlu), tetapi yang selama ini yang dilakukan oleh pihak BPR Mitrapersada lebih mengutamakan perjanjian dibawah tangan, pertimbangannya adalah masalah pembiayaan yang harus dikeluarkan oleh pihak bank.

- (5). Dalam perjanjian kredit yang dilakukan, terdapat perjanjian tambahan yang mengatur tentang pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, yang pengurusannya dilakukan oleh pihak bank sebagai kuasa dari debitur, sedangkan ongkos dan biaya pengurusannya ditanggung oleh pihak debitur sendiri.
- (6). Setelah perjanjian tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka
- (7). Dana yang diajukan oleh debitur bisa dicairkan.

Sedangkan dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah yang masih berstatus Petok D atau belum didaftarkan, pihak Bank Perkreditan Rakyat "Mitraperasada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak", telah menentukan prosedur tersendiri yang tidak terlalu berbeda dengan prosedur pemberian kredit di atas.

Dalam Pasal 10 ayat (3) UU No.4 Tahun 1996 di tentukan bahwa, apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvesi hak lama, yang telah memenuhi syarat untuk di daftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dimana pasal tersebut dapat diinterpretasikan, bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dilakukan dalam keadaan tanah belum bersertifikat, permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersagkutan.

APHT - PUSTAKA - 000000

Sedangkan beberapa ketentuan tambahan yang dilakukan oleh Bank Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demaka yang dianggap perlu untuk diperhatikan jika jaminan yang diberikan adalah Petok D atau belum bersertifikat, yaitu³² :

- (1). Pada jaminan tanah yang belum didaftarkan, kredit yang disalurkan dibatasi.
- (2). Apabila kredit yang dibutuhkan melebihi batasan yang telah ditentukan dan selama menurut kebijakan bank diharuskan, maka pihak bank akan mendaftarkan tanah tersebut dalam Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, dengan persetujuan dari debitur, yang disertai dengan pendaftaran Hak Atas Tanahnya.
- (3). Pihak Debitur diharuskan untuk menunjukkan Akta Jual Beli yang sah atas tanah yang bersangkutan, disertai dengan :
 - a. Surat Keterangan dari desa atas Riwayat Tanah.
 - b. Surat Keterangan Letter C dari desa.
 - c. Sertifikat Petok D atau Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Adapun alasan kenapa pihak bank, sampai sejauh ini masih memberikan kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat atau Petok D, adalah sebagai berikut³³:

1. Dalam wilayah kerja BPR, "Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak", sebagian besar tanah yang ada

³² Budhi Sukoriyanto, Kepala Bagian Pengawasan Kredit Bank : Wawancara

³³ Nyoo King An: Wawancara

masih Petok D, juga sebagian besar pemiliknya kalangan ekonomi menengah kebawah.

2. Pada analisis kredit bank cenderung melihat pada kemampuan dan kelancaran usaha debitur, jaminan hak atas tanah tidak menjadi satu-satunya alasan.
3. Biaya untuk pengurusan Sertifikat Hak Milik sangatlah besar, sehingga membuat debitur merasa enggan untuk mengambil kredit, jika harus mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu.
4. Dalam tingkat persaingan antar bank, kemudahan dalam pelayanann sangat diperhatikan, sehingga bank berani menerima jaminan tanah yang belum bersertifikat untuk menarik minat para nasabah.

Seperti yang telah diuraikan dalam pasal 10 ayat 3 UU No. 4 tahun 1996, bahwa "Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka Pendaftarannya dilakukan bersamaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan". Yang dimaksudkan dengan hak lama dalam pasal tersebut, adalah "Pemilikan atas tanah menurut hukum Adat yang telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan".

Jadi dalam UUHT ditegaskan, bahwa untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat, maka dalam mengajukan kredit bank dapat menggunakan alat bukti permulaan seperti girik, petok dan lain-lain, sementara pendaftaran hak

tanggung yang bersangkutan. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan juga telah diatur dalam UU Nomor 4 tahun 1996, yang antara lain adalah :

1. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut harus diawali dengan janji-janji untuk memberikan Hak Tanggungan dihadapan PPAT (pasal 11 ayat 2).
2. Dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang berisi (pasal 11 ayat 1)
 - a. Nama dan Identitas pemegang Hak Tanggungan.
 - b. Domisili masing-masing pihak.
 - c. Penunjukkan utang yang dijaminkan.
 - d. Nilai tanggungan.
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
3. Selambat-lambatnya 7 hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib untuk mendaftarkannya di Kantor Pertanahan (Pasal 13 (2)).
4. Kantor Pertanahan mencatat dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan (pasal 13 (3)).
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal Buku Tanah, yaitu hari ke tujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya (pasal 13 (4)).
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sebagai bukti adanya Hak Tanggungan (pasal 14 (1)).

Prosedur pemberian kredit tersebut, ditentukan berdasarkan prinsip-prinsip kehati-hatian dari pihak bank, untuk mengantisipasi apabila debitur melakukan wanprestasi.

Pada dasarnya prosedur pengajuan kredit yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat "Mitrapersada" tersebut, sudah sangat tepat dalam mengatasi kemungkinan debitur wanprestasi, tetapi dengan masih digunakannya jaminan Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan, maka akan menimbulkan beberapa kelemahan yang nantinya dapat merugikan pihak bank sendiri, yang antara lain :

1. Kedudukan bank terhadap barang jaminan adalah sebagai kreditur "konkuren", sehingga jika terjadi sengketa, pihak bank hanya bisa menyelesaikan perkara dipengadilan menurut Hukum Acara Perdata Biasa.
2. Pihak bank tidak dapat memiliki hak " Parate Executie" terhadap barang jaminan, sehingga apabila debitur wanprestasi pihak bank tidak bisa menyita barang jaminan, sehingga apabila debitur wanprestasi pihak bank tidak bisa menyita barang jaminan secara langsung, tetapi harus melalui putusan pengadilan terlebih dahulu.

Hal ini jelas sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur, sebab jika kreditur wanprestasi , maka bank akan kesulitan dalam menyita barang jaminan untuk menjualnya, disamping kerugian materi juga bank akan rugi waktu.

C. Antisipasi bank terhadap debitur yang berhutang pada lebih dari satu kreditur.

Dalam pemberian kredit oleh bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dapat dimungkinkan bahwa pihak debitur yang mempunyai itikad buruk melakukan pelanggaran perjanjian atau menipu bank, seperti sebuah kasus apabila pihak debitur menggunakan jaminan hak atas tanah yang belum didaftarkan tersebut untuk mengambil kredit pada dua bank atau kreditur, hal ini dapat dimungkinkan karena Surat Keterangan Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat tersebut sangatlah mudah untuk dipalsukan, sedangkan dalam wilayah kerja BPR. "Mitrapersada" sendiri, hak milik atas tanah masih banyak yang belum bersertifikat (Petok D), sehingga sangat besar kemungkinan terjadinya kasus pengadaan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Desa yang bersangkutan.

Pada dasarnya sejak dikeluarkan UUPA tahun 1960, surat tanah yang berstatus Petok D tidak lagi dikeluarkan dan sebagai penggantinya dibuat Surat Keterangan dari pihak Desa, yang berupa Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (SPPBB).

Untuk mengantisipasi hal tersebut, bagi pihak BPR. "Mitrapersada", yang telah mengalami kasus serupa, adalah sebagai berikut³⁴ :

³⁴ Budhi Sukoriyanto: Wawancara

- (1). Pihak Bank Perkreditan Rakyat "Mitrapersada" dalam memberikan kredit akan melakukan wawancara terlebih dahulu dilokasi, yaitu melakukan wawancara pada aparat desa yang bersangkutan.
- (2). Dalam hal pemberi kredit dengan jaminan Petok D, pihak bank lebih cenderung menaruh kepercayaan pada pihak aparat desa yang berwenang mengeluarkan Surat Keterangan.
- (3). Pihak bank akan meminta surat pernyataan dari pihak debitur, bahwa hak atas tanah tersebut sedang tidak dalam surat kepemilikan lain.
- (4). Apabila dipandang perlu maka pihak bank akan meminta pada debitur menunjukkan Akta Jual Beli atas tanah yang dijadikan barang jaminan.
- (5). Apabila kredit yang diajukan berjumlah besar, maka pihak bank akan mendaftarkan tanah yang dijaminakan dalam Hak Atas Tanahnya, dengan Surat Kuasa dari pihak Debitur.

Kelima ketentuan tersebut dibuat agar nantinya apabila debitur melakukan wanprestasi, maka pihak bank tidak mengalami kesulitan dalam mengeksekusi barang jaminan dan menjualnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sebab Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan "Eksekutorial" yang sama dengan putusan pengadilan.

Seperti yang dijelaskan dalam UU No. 7 tahun 1992 tentang Bank Perkreditan Rakyat, bahwa "dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan", ini artinya sebelum bank menyetujui permohonan calon debitur untuk mendapatkan kredit,

petugas bank akan menganalisis calon debitur guna menentukan kemauan dan kesanggupan untuk membayar kembali fasilitas kredit yang diterimanya. Hal ini juga dimaksudkan dalam mengantisipasi apabila nantinya debitur wanprestasi.

Analisa bank terhadap calon debitur dilakukan terhadap beberapa aspek, yaitu : "Character" menentukan hal yang menyangkut pertanyaan "Maukah ia membayar kembali utangnya ?", kedua hal inilah yang diisyaratkan oleh UU agar bank yang telah memberikan kredit itu terjamin keamanannya.

Demikian juga pihak BPR. "Mitrapersada", dalam memberikan kredit pada debitur, terlebih dahulu pihak bank akan melakukan analisa kredit atas usaha dari debitur, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi bila debitur wanprestasi. Adapun analisa kredit yang dilakukan oleh bank, adalah :

1. Perhitungan Usaha dari debitur, hal ini dilihat dari penyaluran dan segi penggunaan uang tunai.
2. Analisa produksi, ditinjau dari prospek perusahaan di masa mendatang selama kredit berjalan.
3. Kapasitas perusahaan, hal ini diteliti dari kemampuan perusahaan dalam menjalankan usahanya.

D. Upaya penyelamatan dan pengaman kredit yang dilakukan oleh bank dalam mengatasi debitur wanprestasi.

Dalam hal pemberian kredit seringkali terjadi permasalahan yang ditimbulkan oleh pihak yang beritikad buruk, terkadang pihak debitur selaku berpiutang menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak Bank Perkreditan Rakyat, sehingga banyak debitur yang tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga akhirnya menimbulkan permasalahan kredit, adapun biasanya debitur dapat dikatakan melanggar janji apabila dia :

- (1). Tidak membayar angsuran yang telah tersebut dalam surat perjanjian.
- (2). Membayar angsuran sebagaimana mestinya tetapi tidak tepat pada waktu yang telah ditentukan.
- (3). Tidak melaksanakan ketentuan yang telah diperjanjikan.

Dalam hal ini apabila debitur setelah perjanjian berjalan tidak membayar angsuran yang telah ditentukan dalam perjanjian (dalam hal ini BPR "Mitrapersada" membatasi selama 60 hari sejak saat diberikannya uang kredit), maka debitur akan dikenakan denda yang besarnya tergantung pada kesepakatan masing-masing pihak, selain memberikan denda pihak bank juga akan memberikan peringatan pada debitur apabila dia pada batas waktu tersebut masih juga belum membayar angsuran dan bunga.

Dan apabila debitur benar-benar tidak dapat bekerjasama atau tidak secara sukarela mengangsur kredit, maka tindakan yang di lakukan oleh pihak Bank

Mitrapersada adalah dengan melakukan prosedur eksekusi, walaupun tindakan demikian lebih baik untuk di hindari. Sedangkan prosedur yang dipakai ialah³⁵

1. Pada hari ke kedelapan pihak bank memberitahu lewat surat perihal keterlambatan dalam mengansur kewajibannya.
2. Jika ternyata pihak debitur tidak mengindahkan surat yang dikeluarkan oleh bank, maka pada hari yang ke duapuluh satu dari pihak bank melakukan kunjungan kepada nasabah. Hal tersebut dimaksudkan dalam rangka melakukan pemecahan permasalahan secara persuasif.
3. Jika tindakan tersebut tidak mendapatkan hasil dan pihak nasabah debitur tidak bisa kerja sama, maka pihak Bank Mitrapersada melayangkan surat pertama yang berisi tentang somasi yang di keluarkan oleh pihak Pengadilan Negeri. Yang sebelumnya pihak Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada melayangkan surat guna mengeluarkan surat somasi kepada nasabah debitur yang dimaksud.
4. Pada dasarnya pihak Bank Mitrapersada senantiasa menghindari adanya eksekusi, maksudnya permasalahan debitur jangan sampai di bawa ke meja pengadilan guna melakukan eksekusi. Karena hal tersebut memerlukan biaya yang cukup besar, dimana biaya ke notaris juga harus menjadi tanggungan yang bisa saja dibebankan oleh pihak bank ataupun nasabah.

³⁵ Nyoo King An : Wawancara

5. Namun apabila tindakan kunjungan yang kedua tidak membawa hasil maka pada hari yang keenampuluh pihak bank mengeluarkan surat somasi yang kedua.
6. Akan tetapi surat somasi yang kedua bukan sebagai dasar pengambilan eksekusi karena pihak bank masih menganggap bahwa pendekatan kepada nasabah adalah jalan yang terbaik. Dan tindakan ini dilakukan pada hari yang tujuh puluh lima.
7. Dan jika ternyata tindakan yang tersebut pada point yang ke enam juga tidak membawa hasil yang berarti, maka pihak bank mengeluarkan surat somasi yang ke tiga, yang dilakukan pada hari ke sembilanpuluh.

Pada dasarnya tindakan yang dilakukan oleh pihak Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada dalam melakukan tindakan eksekusi sudah mengacu pada UUHT, yang di jelaskan secara rinci dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBG. Dimana pasal tersebut terdapat hal-hal yang menjadi pedoman, yaitu :

1. Menentukan Pengadilan Negeri dimana yang berwenang menjalankan eksekusi putusan.
2. Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri.
3. Eksekusi atas perintah dan di bawa pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Dari uraian tersebut, maka seharusnya setiap bank mempunyai penanganan tersendiri dalam menyelamatkan kredit yang disalurkanannya,

sehingga dapat kembali utuh beserta bunga-bunganya hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian yang diacu oleh dunia perbankan modern. Demikian juga BPR. "Mitrapersada", sebelum melakukan prosedur eksekusi langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam upaya penyelamatan dan pengamanan kredit mempunyai cara tersendiri yang antara lain dengan jalan³⁶ :

1. Pengecekan atau analisa kredit terhadap jaminan dan jenis usaha yang dimiliki oleh debitur.
2. Bank akan selalu mendatangi dan mengawasi usaha yang dimiliki debitur secara rutin dan kontinue, sehingga segera dapat diketahui apabila debitur akan berniat buruk terhadap kredit.
3. Dan apabila setelah kredit berjalan, debitur ketahuan akan mengingkari isi perjanjian kredit, maka pihak bank akan segera melaksanakan :
 - a. Pembinaan.
 - b. Teguran secara lisan.
 - c. Peringatan dengan surat.
 - d. Somasi (Surat peringatan dari pengadilan).
4. Jika debitur masih tetap saja melanggar perjanjian kredit biarpun sudah diberi teguran, maka secepatnya pihak Bank akan menghentikan penyaluran kredit, dan mengajukan eksekusi pada pengadilan untuk menyita barang jaminan dan menjualnya.

³⁶ Budhi Sukoriatno : Wawancara

Selain upaya pengamanan dan penyelamatan kredit tersebut, dalam menangani suatu kasus pihak bank menyelesaikan permasalahan kredit secara kekeluargaan dengan jalan perundingan, dan apabila dipandang perlu dan baru pihak bank akan memperkaranya ke pengadilan setempat, untuk lebih jelasnya lagi, penulis akan memberikan contoh kasus yang pernah terjadi di Bank Perkreditan Rakyat "Mitrapersada" adalah sebagai berikut :

Seorang debitur mengajukan kredit pada Bank Perkreditan Rakyat "Mitrapersada" dengan jaminan sebuah surat tanah yang berstatus Petok D, setelah prosedur yang ditentukan oleh bank dalam perjanjian kredit telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka uang yang diajukan oleh debitur bisa dicairkan. Kemudian setelah berjalan beberapa waktu kredit yang diberikan pada debitur, mengalami kemacetan pembayaran angsuran. Setelah pihak Bank Perkreditan Rakyat memberikan surat peringatan pada debitur sebanyak tiga kali, ternyata debitur tidak beraksi dengan peringatan tersebut sehingga terpaksa pihak Bank meninjau ke lokasi usaha dari debitur. Baru setelah diadakan survey pada lokasi, diketahui bahwa jaminan tanah yang dimiliki oleh debitur ternyata digandakan.

Hal ini mulai menunjukkan bahwa debitur mempunyai itikad buruk terhadap perjanjian kredit, setelah terjadi kasus seperti diatas maka bank segera mengambil inisiatif yaitu dengan menutup kredit yang diberikan pada debitur, dan selanjutnya pihak bank melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak debitur dan aparat desa setempat, setelah diperiksa maka pihak bank meminta penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak debitur dan

aparat desa setempat, setelah diperiksa maka pihak bank meminta pernyataan dari aparat desa mengenai surat yang sah, hak milik dari debitur. Baru setelah itu dapat ditemukan mana pernyataan yang sah dan mana yang palsu, dan pada pemilik yang sah pihak bank bisa melanjutkan kredit dengan melihat kemampuan usaha dari debitur, hal ini dilakukan oleh bank dengan jalan kekeluargaan dan perundingan terlebih dahulu, sehingga pada masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dalam hal ini terlihat bahwa pihak Bank Perkreditan Rakyat "Mitrapersada" dalam menyelesaikan masalah kredit yang timbul dilakukan dengan cara kekeluargaan atau dengan jalan biasa, tetapi kalau memang dipandang perlu dan cara kekeluargaan tidak lagi bisa maka dilakukan proses eksekusi namun tindakan demikian sedapat mungkin untuk dihindari.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai “Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Pada Debitur Yang Wanprestasi Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Persada Mranggen - Demak”, yang telah penulis jabarkan dimuka, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Prosedur pemberian kredit di BPR Mitrapersada Mranggen – Demak, dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah yang belum didaftarkan (masih pakai petok D), maka pihak BPR tersebut mengaturnya secara tersendiri dan membatasi jumlah pinjaman yang akan diberikan kepada Debitur, jika kredit yang diajukan oleh debitur dalam jumlah banyak dan mempunyai resiko yang besar, maka pihak BPR akan mendaftarkan tanah tersebut dalam Hak tanggungan dan biaya pendaftarannya di tanggung oleh debituryang bersangkutan. Hal ini dilakukan apabila debitur melakukan wanprestasi.
- b. Dalam mengantisipasi apabila debitur akan melakukan wanprestasi, pihak bank untuk menyalurkan kredit, terlebih dahulu melakukan analisis kredit pada usaha debitur. Baru setelah bank merasa yakin pada kemampuan dan kesanggupan debitur untuk mengembalikan kredit tersebut, baru dana kredit bisa dicairkan.

- c. Upaya penyelamatan kredit dan pengamanan kredit yang dilakukan oleh bank, yaitu pihak bank memberi batas waktu selama 60 hari sejak dikeluarkan dana kredit, jika debitur tidak membayar angsuran, maka bank akan memberikan peringatan pada debitur untuk melakukan pembayaran. Dan bila terjadi kemacetan pembayaran angsuran kredit, pihak bank akan segera menghentikan pemberian kredit dan akan melihat ke lokasi usaha debitur, bila dipandang perlu, pihak bank akan mengajukan eksekusi pada pengadilan untuk menyita barang jaminan. Pihak Bank Perkreditan Rakyat Mitrapersada Kecamatan Mranggen untuk menyelesaikan permasalahan kredit, lebih banyak melakukan dengan cara kekeluargaan dan perundingan terlebih dahulu, dan apabila memang telah dianggap perlu atau memaksa maka pihak Bank baru memprosesnya ke pengadilan.

B. Saran

Bank merupakan lembaga keuangan dan sebagai penyalur kredit di dalam masyarakat maka dalam operasinya diperlukan aturan yang menyertainya. Hal tersebut dimaksudkan agar semua pihak yang berkaitan dapat memperoleh kepastian hukum baik kreditur maupun debitur, apalagi peran bank sebagai lembaga kredit yang memiliki resiko cukup besar.

Walaupun aturan hukum yang mengatur tentang tata cara pemberian kredit dengan jaminan barang tidak bergerak berupa tanah sudah cukup memadai dengan dikeluarkannya UUHT di mana lembaga hak tanggungan sebagai satu-satunya jaminan. Namun demikian aturan yang ada masih belum bisa diterima dengan kondisi sosial kemasyarakatan, di mana norma yang

berlaku masih dianggap relevan pada saat melakukan perjanjian kredit dengan jaminan tanah, yang mencakup jaminan dengan menggunakan petok D (belum bersertifikat).

Setelah penulis menguraikan permasalahan dalam tesis ini, maka penulis dapat memberikan beberapa saran yang bisa membantu BPR Mitrapersada Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, dalam menyelesaikan permasalahan kredit yaitu dengan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, untuk menjaminkan tanah yang masih belum bersertifikat (petok D), diharuskan terlebih dahulu didaftarkan bersamaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah (UU No. 4 tahun 1996), hal ini dikarenakan surat tanah yang berstatus Petok D, tidak mempunyai kepastian hukum yang kuat. Dan apabila tanah yang digunakan sebagai jaminan tersebut dalam pendaftaran Hak Tanggungan tidak disertai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang harus dilakukan bersamaan dengan pendaftaran haknya, maka perjanjian kredit tersebut dianggap batal demi hukum (UU No. 4 tahun 1997 Pasal 15 ayat 6).

Dari uraian tersebut maka penulis mengharapkan agar pihak Bank Perkreditan Rakyat, dalam memberikan kredit terlebih dahulu harus memperhatikan :

- a. Analisis kredit yang tepat, harus dilakukan oleh bank sehubungan dengan kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan kredit.
- b. Agar keselamatan kredit yang disalurkan oleh bank terjamin, maka dalam menerima jaminan hak atas tanah yang belum bersertifikat, seharusnya

pihak bank menganjurkan pada debitur untuk mendaftarkannya dengan jalan memberikan Surat Kuasa pada bank.

- c. Bank dalam memberikan kredit seharusnya mendaftarkan tanah yang dijadikan jaminan dalam Hak Tanggungan, sehingga apabila nantinya terjadi sengketa, pihak bank akan mempunyai kekuatan Eksekutorial, yang kedudukannya sama dengan keputusan pengadilan, hal ini akan memudahkan bank dalam menyita barang jaminan jika debitur melakukan wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Badruzaman Darus Mariam, Perjanjian Kredit Bank, Citra Aditya Bakti, Bandung,
1991
- Djumahana Muhammad, Hukum Perdata di Indonesia, PT. Citra Aditya Bandung,
1993
- Gandaprawira, Beberapa Hal Tentang Perkreditan di Lingkungan Perbankan di
Indonesia, Makalah Diskusi INI, Jakarta, 1989
- Harsono Budi, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 1999
- Harahap Yahya M, SH, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, PT.
Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993
- Hadi Sutrisno, Metodelogi Research II, Fakultas Psikologi UGM, Yooyakarta, 1980
- Muhammad Kadir Abdul, Pengantar Hukum Indonesia, PT. Ctra Adtya, Bandung,
1991
- Nordolth Scholte. N.G, Rangkaian Kuliah Metodologi dan Metodologi Sosiologis,
LIPS UKSW Salatiga, 1973
- Patrik Purwahadi, Hukum Perdata, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-
Undang Jilid I, Jurusan Hukum Universita Diponegoro, 1989
- Prof. Dr. MA.Nasution. S, Metode Research, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2001
- Perangain Effendi, SH, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, PT. Raja
Grafindo Persada, Jakarta 1987

- Sinungun Muchdarsyah, Dasar-Dasar dan Teknik Kredit, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1993
- Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke IX, PT. Internusa, Jakarta, 1987
- Subekti. R, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1993
- Sofwan Masjedoen Sri, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Soekanto Soejono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984
- Soemitro Hanitijo Rony, Metode Penelitian Hukum Sosiologi, Graha Indonesia, Jakarta, 1990
- Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Internusa, Jakarta, 1987
- Syahdeini Reny Sutan, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang dalam Perjanjian Kredit Bank, Intitut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993
- Sinungun M, Management Dana Bank, Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- Soemitro Hanitijo Rony, Metode Penelitian Hukum Sosiologi, Graha Indonesia, Jakarta, 1990
- Soemitro Hanitijo Rony, Metode Penelitian Hukum dan Sosiologi, LPIS UKSW Salatiga, 1973
- Wardoyo Gatot. C.H, Sekitar Kalusal-Kalausl Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajeman, Renika Cipta, Jakarta, 1994

B. Perundang-undangan

Himpunan Ketentuan Perbankan yang disempurnakan (Khusus Bank Perkreditan Rakyat), Bank Indonesia, Semarang, 1993

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional Semarang

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Indonesia, Semarang

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Indonesia Semarang