

346.053

RAH

p 21

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
(Suatu Studi Di PT Bank Mayapada Tbk Kota Semarang)**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S2**

Magister Kenotariatan

Oleh :

**Sandy Rahardja, SH
B4B000181**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

Tesis

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
(Suatu Studi Di PT Bank Mayapada Tbk Kota Semarang)**

Disusun oleh :


SANDY RAHARDJA, SH

B4B000181

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 03 Januari 2003
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui :

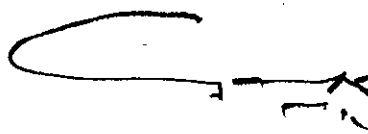
Pembimbing



(H.A. Tulus Sartono, SH, MS.)

Ketua Program Studi

Magister Notariat



(Prof. I.G.N. Sungangga, SH)

PERNYATAAN

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

Semarang, Januari 2003

Yang Menyatakan,



SANDY RAHARDJA, SH.

ABSTRAKSI

Bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat berpedoman pada syarat 5' C. Syarat tersebut diantaranya dimungkinkan adanya benda jaminan yang diberikan untuk mendapatkan kredit di PT.BANK MAYAPADA, Tbk cabang Semarang. Permasalahan yang ada benda jaminan tersebut bukan milik debitur sendiri melainkan milik pihak ketiga.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu penulis berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riil berlaku di masyarakat, sedangkan teknik pengambilan sample berbentuk purposive sample yang didasarkan pada subyek dengan tujuan tertentu.

Bank dalam penyaluran kredit mendasarkan pada prinsip-prinsip penyaluran kredit, artinya tidak setiap orang yang mengajukan kredit disetujui permohonannya. Setelah disetujui bank akan membuat Perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur. Bagi nasabah yang kreditnya di setujui oleh kreditur dalam pelaksanaannya diperlukan adanya benda jaminan yang diberikan, karena hal tersebut sangat mutlak dipakai. Akan tetapi hal tersebut akan berbeda jika debitur masih membutuhkan modal sedangkan debitur sendiri sudah tidak mempunyai benda jaminan yang dapat digunakan untuk menjamin kredit yang akan dimintanya.

Dalam keadaan tersebut debitur masih dapat mengajukan kredit dengan syarat adanya benda yang menjadi jaminan. Karena itu diperlukan benda jaminan dari pihak ketiga ini. Dalam pelaksanaannya ditengah mengangsur debitur dinyatakan wanprestasi yaitu kreditnya macet, sehingga dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Agar permasalahan tersebut dapat segera terselesaikan pihak bank akan melakukan upaya penyelamatan.

Upaya penyelamatan dengan menerbitkan Surat Peringatan kepada debitur yang diikuti dengan langkah-langkah seperti penjadwalan kembali, Persyaratan kembali, Penataan kembali. Jika langkah tersebut tidak dapat menyegarkan kembali usahanya maka bank akan meletakkan sita jaminan terhadap benda jamina untuk kemudian diadakan penjualan dibawah tangan atau melalui pelelangan untuk menutup hutang yang belum terbayarkan.

**CREDIT AGREEMENT WITH WARRANTS RIGHTS
WITH LAND PROPERTY OF OTHER PERSON
(A Case study in PT. Bank Mayapada Tbk. In Semarang)**

ABSTRACT

In distributing the loan, Bank has the condition of 5'C. The condition is possible because of the warranty that been given to get the loan in PT. BANK MAYAPADA, Tbk Semarang branch. The problem is that the warranty is not the debtor property but it is belong to the third person.

The method in writing the tesis is jurisdiction empiric. The writer try to approach the problem that being examined, which is similar to real law in our society, and the technique in taking the sample form is in purposive sample which based in subject with special purpose.

In distributing the loan, bank based on the principle of loan distribution, which is meant not all person who wants to ask for loan is granted. After being agreed, bank made a loan agreement between debtor and creditor. To debtor that the creditor agrées to loan, warranty is needed, because it is an urgent factor. The problems will be different if the debtor still needs the capital but the debtor does not have the warranty that can be used to ensure the loan that he ask for.

In this situation debtor is still able to ask for loan with the property as a warranty, so it is needed to use property from the third person. In the progress of paying the loan, the debtor is declared as *wanprestasi*, because he having problem with the loan, so it is classified into loan problem. Clear action has to be taken by the bank so the problem can be finished soon.

In solving the problem, the bank issued warning letters to debtor that followed by rescheduling, recondition, and rearrange. If these steps does not help to return the loan, the bank will take the warranty and sold it unofficially or through the public sale to close the loan of debtor.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberi rahmat dan nikmat tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH MILIK ORANG LAIN (SUATU STUDI DI PT. BANK MAYAPADA, Tbk, CABANG SEMARANG)**

Penulisan tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna meskipun telah berusaha secara maksimal, dengan keterbatasan yang dimiliki dalam ilmu pengetahuan, waktu, tenaga dan literatur yang ada, maka penulis berusaha menyusun tesis ini. Dengan tekad pantang menyerah dan dorongan dari berbagai pihak serta ketekunan dan rasa ingin tahu yang besar dalam ilmu pengetahuan, akhirnya penulisan tesis ini dapat selesai.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan tesis ini dapat selesai berkat bantuan dan dorongan serta masukan yang sangat berarti dari berbagai pihak, atas segala bantuan, budi baik dan uluran dari berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dalam penulisan dan penelitian tesis sampai dengan selesai, tidak mungkin di sebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang di sebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan jasa dan budi baik yang lain, karena tanpa dukungan dan masukan dari berbagai pihak, tidak mungkin penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Dengan rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Notariat Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, anata lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak *Prof. I.G.N. Sungangga, SH* selaku Ketua Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak *R. Suharto, SH, MHum* selaku sekretaris Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak *H.A. Tulus Sartono, SH, MS*. Selaku pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pemikiran dalam memberikan pengarahan, masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
6. Bapak *Paulus Hadisaputro, SH, MHum* selaku dosen wali pada Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.

7. Para guru besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang, yang secara ikhlas telah menurunkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Notariat.
8. Bapak *Suradi, SH, MHum*, selaku dosen pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang yang telah membantu dengan memberikan masukan dan saran hingga tercapainya tesis ini.
9. Tim reviewer proposal penelitian yang terdiri dari *Prof. I.G.N. Sungangga, SH, R. Suharto, SH.MHum, H.A. Tulus Sartono, SH.MS, H.Achmad Busro, SH.MHum, Hj.Sri Wiletno, SH.MS* serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Notariat di Universitas Diponegoro Semarang.
10. Bapak *Deep Tanudjaja*, dan seluruh staff PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, dan Bapak *Buyung Dwikora, SH*, selaku Hakim Tinggi di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang telah memberikan kesempatan penulis untuk mengadakan penelitian.
11. Segenap staff administrasi Program Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang.
12. Segenap rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Notariat Universitas Diponegoro (angkatan 2000) yang telah membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

13. Segenap keluargaku, *Papa, Mama, Herlina, SE, Lanny Susilowaty, SP, Yoga Setiwan, SP*, yang selalu berdoa selama menyelesaikan perkuliahan sampai penulisan tesis ini berakhir.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian berupa kritik dan saran.

Akhirnya penulis berharap bahwa penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, Januari 2003

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
ABSTRAKSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penulisan	7
D. Manfaat Penulisan	8
E. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	11
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Asas-Asas Perjanjian	15
3. Syarat-Syarat Sah Perjanjian	19
4. Bentuk dan Isi Perjanjian	24
B. Perjanjian Kredit	26
1. Pengertian Kredit	26

2. Jenis Kredit	31
C. Jaminan	38
1. Pengertian Jaminan	38
2. Fungsi Jaminan	38
3. Jenis-Jenis Jaminan	39
3.1. Jaminan Perorangan	39
3.2. Jaminan Kebendaan	40
D. Hak Tanggungan	42
1. Proses Terjadinya Hak Tanggungan	49
2. Berakhirnya Hak Tanggungan	53
3. Eksekusi Hak Tanggungan	55

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	58
B. Spesifikasi Penelitian	58
C. Jenis Data	59
D. Teknik Pengambilan Sampel	60
E. Teknik Pengumpulan Data	61

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain	63
A.1. Pelaksanaan Pemberian Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT)	73

B. Upaya-upaya PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang di dalam menyelesaikan kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain Yang dibebani Hak Tanggungan apabila dikemudian Hari Debitur Wanprestasi	81
--	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	97
B. Saran-saran	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan lainnya. Memenuhi suatu kebutuhan pokok maupun kebutuhan yang lainnya, tidaklah terlepas dari uang. Uang mempunyai arti cukup penting di dalam pemenuhan kebutuhan hidup. Dalam dunia perdagangan, uang memberikan kontribusi yang sangat besar, yakni dapat digunakan sebagai modal (capital) untuk pengembangan kegiatan usaha, yang diharap dapat memberikan keuntungan.

Salah satu cara untuk pengembangan kegiatan usaha yakni dengan kredit. Kredit tersebut didapat dari lembaga yang bergerak di bidang keuangan (moneter) yakni bank. Karena bank itu sendiri memiliki tugas dan fungsinya sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk yang lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 angka 2 undang-undang nomor 10 tahun 1998).

Sehubungan dengan tugas dan fungsi Bank di dalam menyalurkan dana pada masyarakat melalui pemberian kredit untuk modal usaha, bank dalam menyalurkan kreditnya mensyaratkan adanya jaminan. Menurut ketentuan

Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Bank hanya dapat memberikan pinjaman kredit apabila ada sesuatu barang yang menjadi jaminan. Sehingga jaminan ini terkait sekali dengan kredit, yaitu keyakinan bahwa debitur akan sanggup untuk melunasi kreditnya. Bank untuk mendapatkan keyakinan dari seorang debitur bahwa debiturnya akan melunasi pinjamannya, akan didapatkannya apabila pihak bank telah meneliti dan menganalisa debitur, baik yang menyangkut kepribadiannya maupun segi-segi kegiatan usaha dan jaminan.

Hal-hal yang berkaitan dengan debitur, yang dapat menggambarkan bahwa debitur tersebut layak mendapat kredit dapat dilihat dari beberapa segi praktek perbankan. Segi-segi yang dapat membuat kreditur mempunyai keyakinan bahwa debiturnya mempunyai klasifikasi bankable, setelah melalui analisis dan penelitian yang cermat dari pihak marketing bank. Adapun acuan dalam rangka analisis dan penelitian, diantaranya 5 (lima) C¹, yang meliputi **Character** (sifat dari calon debitur seperti kejujuran, perilaku, dan ketaatan), yang didapat dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya. **Capital** (permodalan), yaitu tentang besar dan struktur modal apabila merupakan perusahaan, dan dari segi pendapatan, apabila merupakan perorangan. **Capacity** (kemampuan), yaitu menyangkut kepemimpinan dan

¹ Drs.Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, penerbit PT.Citra Aditya Bakti, hal.394.

kinerjanya dalam perusahaan. Collateral (agunan), yaitu kemampuan calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai secara hukum maupun secara ekonomis. Condition of economy (kondisi perekonomian), yaitu segi kondisi yang sangat cepat berubah, yang disebabkan oleh beberapa hal diantaranya: kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya dan segi ekonomi itu sendiri.

Jadi dengan mengacu pada syarat 5 (lima) C tersebut jaminan adalah merupakan hal yang pokok, di samping syarat yang lain. Maka tidaklah heran jika bank meminta jaminan atas pemberian kreditnya. Guna memberikan manfaat sebagai jaminan, maka jaminan tersebut telah diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata. Bank dalam rangka mengamankan kepentingannya tidak dilarang untuk meminta jaminan.

Hal tersebut mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, "Segala kebendaan seorang debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian, menjadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitur tersebut". Dari bunyi pasal tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab tersebut berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tetap.

Menurut Pasal 1132 KUH Perdata "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi para kreditur, dan hasil pelelangan kebendaan

tersebut dibagi diantara para kreditur seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu daripada piutang yang lain". Asas ini sangat adil. Dengan demikian apabila seorang debitur mempunyai beberapa kreditur maka kedudukan para kreditur adalah sama (asas paritas creditorium). Jika kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutang-hutangnya, maka para kreditur dibayar berdasarkan asas keseimbangan. Dalam pasal tersebut juga terkandung asas umum yaitu adanya kesamaan hak para kreditur atas harta kekayaan debiturnya.

Alasan sah yang merupakan penyimpangan dari asas keseimbangan yaitu apabila ada piutang-piutang dengan hak istimewa diantaranya *fidusia*, *credietverband*, hipotek.

Lahirnya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia, maka peraturan mengenai pengikatan jaminan telah mengalami perubahan yang sangat menyeluruh. Dengan adanya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka ketentuan yang mengatur *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, sedangkan untuk hipotik yang dinyatakan tidak berlaku hanyalah ketentuan yang mengatur pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan demikian ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan yang lahir secara khusus mengatur hak atas tanah khusus yang berkaitan dengan jaminan, sehingga akan adanya perlindungan yang secara khusus kepada kreditur dalam kegiatan pemberian kredit. Karena hukum, bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur saja sebagai pihak yang memberikan kredit, tetapi perlindungan itu juga diberikan secara seimbang kepada debitur. Bahkan perlindungan itu juga diberikan pada pihak ketiga, yang kepentingannya bisa dipengaruhi oleh hubungan utang piutang antara kreditur dengan debitur serta penyelesaian jika debitur cidera janji.

Dalam praktek perbankan, ternyata kebanyakan bank menggunakan jaminan benda tetap berupa hak atas tanah. Hal ini dapat dimaklumi karena hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan diatur oleh ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan di samping itu juga harga jual yang semakin hari semakin meningkat, sehingga Bank tidak akan rugi bila dikemudian hari, nasabah tidak mampu mengembalikan hutangnya dan bank dapat menjual jaminan tersebut.

Dalam praktek dunia bisnis, lazim digunakan kredit untuk menambah modal usaha, akan tetapi dalam hal debitur membutuhkan modal lagi, sedangkan debitur sudah tidak mempunyai benda yang dapat diberikan sebagai jaminan, maka dalam keadaan seperti ini tidak menutup kemungkinan diperlukan adanya jaminan dari pihak ketiga berupa benda. Jaminan pihak ketiga di sini, yaitu jaminan benda milik orang lain yang di pakai untuk menjamin hutangnya.

Jaminan dari pihak ketiga berupa benda tersebut diperbolehkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sehingga hal inilah yang menjadi dasar bagi PT Bank Mayapada Semarang dengan mengucurkan kredit dengan jaminan benda milik orang lain. Dasar hukum tersebut dalam Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang No.4 Tahun 1996. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang memberikan pinjaman, tidak terlepas jika debitur cidera janji atau wanprestasi, terlebih lagi terjadi kecenderungan yang besar jika benda yang menjadi jaminan kredit tersebut bukan miliknya.

Apabila ini terjadi yaitu debitur wanprestasi/cidera janji, maka benda yang menjadi jaminan kredit tersebut dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan kreditur berhak mengambil seluruhnya atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin, tersebut dengan hak mendahului dari kreditur yang lain. Kreditur tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya yang besar dan banyak.

Cara yang ditentukan oleh perundang-undangan, yakni atas dasar Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, peraturan eksekusi mengenai hipotik juga berlaku pula untuk Hak Tanggungan, yaitu yang dikenal dengan “parate executie”, yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rr Bgw, akan tetapi lain, jika benda jaminan yang dimaksud bukan milik debitur sendiri tetapi milik orang lain atau pihak ketiga seperti diatas, dan debitur tersebut melakukan wanprestasi atau cidera janji.

B. Perumusan Masalah

Dari pembatasan masalah diatas, maka masalah yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengambilan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di dalam praktek perbankan ?
2. Bagaimanakah upaya Bank di dalam menyelesaikan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang yang dibebani hak tanggungan apabila dikemudian hari debitur wanprestasi ?

C. Tujuan Penulisan

Secara umum. Tujuan dari penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan dan penyelesaian kredit dengan jaminan milik orang lain dalam praktek utang piutang.

Secara khusus, penelitian ini dimaksudkan untuk :

1. Mengetahui pelaksanaan pengambilan kredit dengan jaminan benda milik pihak ketiga.
2. Mengetahui upaya bank dalam menyelesaikan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga, apabila debitur melakukan wanprestasi.

D. Manfaat Penulisan

Kegunaan/manfaat yang dapat diharapkan dari penelitian ini, yaitu :

1. Dapat memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) bagi akademis tentang pelaksanaan pengambilan kredit dengan jaminan benda milik pihak ketiga
2. Diharapkan dari penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian lebih lanjut mengenai pengambilan kredit dengan jaminan benda milik pihak ketiga.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 5 (lima) bab. Untuk memudahkan pemahaman terhadap tesis ini, maka disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : berisi gambaran umum mengenai isi tesis, yaitu latar belakang masalah, perumusan masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan

kredit dengan jaminan milik orang lain, tujuan penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II : merupakan tinjauan pustaka terhadap substansi dari tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan milik orang lain, pembahasan terdiri dari perjanjian pada umumnya perjanjian, secara khusus yakni perjanjian kredit, jaminan, dan eksekusi pada umumnya. Dari pembahasan tersebut masih diperinci lagi menjadi sub-sub bab.

BAB III : pada bagian ini peneliti akan menguraikan tentang metode penelitian. Metode penelitian ini terbagi dalam beberapa bagian yang peneliti gunakan untuk menganalisis yakni, metode penelitian, spesifikasi penelitian, jenis data, teknik pengambilan sampel, dan teknik pengumpulan data.

BAB IV : pada bab ini merupakan penguraian hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan terhadap permasalahan yang menjadi fokus penelitian, pada bagian ini akan diuraikan hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan milik orang lain dan upaya bank dalam menyelesaikan kredit dengan jaminan milik orang lain. Setelah diuraikan hasil penelitian

mengenai permasalahan-permasalahan tersebut diatas, pada bagian pembahasan akan dianalisis masing-masing permasalahan tersebut dengan teknik analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya sehingga mencapai tujuan yang diharapkan dari penelitian ini.

BAB V : merupakan bagian penutup, pada bagian ini akan disajikan kesimpulan-kesimpulan yang merupakan pernyataan singkat dan tepat hasil dari penelitian dan pembahasan, dan sekaligus merupakan jawaban terhadap permasalahan, sedangkan saran akan dibuat berdasarkan pertimbangan dan pengalaman penulis kepada peneliti lainnya yang ingin melanjutkan dan mengembangkan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian.

Dikalangan masyarakat, banyak yang menganggap bahwa perjanjian adalah sama dengan perikatan. Ini adalah pendapat yang salah karena perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan. Perikatan lahir apabila ada dua orang atau lebih yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang mengakibatkan terjadinya hubungan antara dua orang atau lebih tersebut.

Pengertian perikatan atau verbintenis yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.¹ Hubungan hukum ini merupakan suatu akibat hukum dari suatu perjanjian atau peristiwa hukum lain yang menimbulkan perikatan.² Dengan demikian hubungan hukum dalam perjanjian bukanlah suatu hubungan yang dapat timbul dengan sendirinya, akan tetapi hubungan ini tercipta karena adanya tindakan hukum. Tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi, sedangkan pihak lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk suatu prestasi.

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku 1*, Bandung, PT Cipta Aditya Bakti, 1995, hal.5.

² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, CV Mandar Maju, 1994, Hal.2.

Berdasarkan dari definisi di atas maka yang di maksud dengan perjanjian ialah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum sesuai peraturan atau kaedah yang mengikat mereka untuk ditaati dan di jalankan. Kesepakatan antara para pihak tersebut akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban yang jika dilanggar akan ada akibat hukumnya atau dapat dikenai sanksi.

Mengenai perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang lahir dari “kontrak” dan “perjanjian” menunjukkan kepada kita bahwa kata perjanjian dan kontrak menurut Buku III KUH Perdata adalah sama dan cara penyebutannya secara berturut-turut seperti disengaja dengan tujuan untuk menunjukkan bahwa pembuat undang-undang menganggap kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama³.

Menurut KUH Perdata dalam Pasal 1313 KUH Perdata bahwa “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Rumusan ini menurut para sarjana kurang lengkap, banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan bahkan di katakan terlalu luas karena istilah perbuatanyang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum, padahal yang dimaksud adalah perbuatan hukum⁴. Dari rumusan tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja dan merupakan perbuatan yang tidak

³ J.Satrio, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Indonesia, Hersa, Purwokerto, 1989, hal.16

⁴ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, 1979, hal.49.

mengandung konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum, serta tanpa tujuan.

Rutten dalam bukunya Purwahid Patrik merumuskan kembali bahwa :⁵

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.

Pendapat senada juga diungkapkan oleh Wirjono Prodjodikoro yang mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁶

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri, untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁷

Dari rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, jika disimpulkan maka unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

⁵ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang - Undang)*, Jilid 1, Semarang, 1988, hal.1-3.

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, 1989, hal.9.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal.78.

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang, pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang diterapkan undang-undang.

Subyek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu :

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
3. Pihak ketiga.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu maka timbullah perjanjian.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu ini karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Dari rumusan mengenai perjanjian menurut Rutten, tersebut diatas maka faktor persesuaian kehendak antara dua pihak mendasari berlakunya suatu perjanjian untuk dapat menimbulkan akibat hukum.

2. Asas-Asas Perjanjian.

Para pihak yang akan mengadakan perjanjian, harus mengindahkan asas-asas yang ada dalam hukum perjanjian. Apakah ia pihak dalam perjanjian, pihak ke tiga maupun pelaksanaan aparat hukum termasuk pula hakim di dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara.

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :⁸

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, 1994, hal.42.

2.1 Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak akibatnya adalah orang bebas dalam mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain mengenai apa saja dalam bentuk apapun.

Ketentuan adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dijumpai pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menerangkan :

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

Dari pasal tersebut diatas juga dapat disimpulkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (optional Law), yang artinya pasal-pasal tersebut boleh disimpangi manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan digunakan istilah “semua” dalam Pasal 1338 KUH Perdata, maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud itu bukan saja hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tak bernama.

Kebebasan yang diberikan oleh undang-undang bukan berarti tanpa batas sama sekali, karena dalam Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan”.

2.2 Asas Konsensualisme

Menurut asas ini suatu perjanjian terjadi atau mulai ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁹

2.3 Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian itu mengikat kedua belah pihak.

Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan :

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

Jadi dengan demikian pihak ketiga tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapatkan keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.¹⁰ Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat.

2.4 Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan ini menghendaki dari kedua pihak untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Asas ini menempatkan para pihak dalam kedudukan yang sama derajatnya, dimana satu pihak mendapatkan beban

⁹ A.Qirom Syamsudin M, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal.19.

¹⁰ Ibid, hal.20.

untuk melaksanakan perjanjian itu, sedang pihak lain berkepentingan dengan dilaksanakannya prestasi tersebut.

2.5 Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

2.6 Asas Moral

Asas ini terlihat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, berdasarkan pada moral sebagai panggilan dari hati nuraninya.

2.7 Asas Kepatutan

Asas ini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi dari perjanjian. Ukuran tentang asas ini tentang hubungan di tentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

2.8 Asas Kebiasaan

Asas ini memandang suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum (*Legal Concluded Contract*). Untuk sahnya perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Mengenai suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Dua syarat yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian, dinamakan syarat subyektif. Karena kedua syarat tersebut mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam hal syarat obyektif, jika tidak terpenuhi maka akibat yang terjadi perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan atas permintaan.

3.1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam suatu perjanjian setidaknya-tidaknya ada dua orang yang saling berhadapan dan mempunyai pernyataan kehendak yang saling mengisi. Mereka yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian.

Yang dimaksud "sepakat" adalah merupakan pertemuan antara dua pernyataan kehendak, dimana pernyataan kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang menjadi pernyataan kehendak pihak lain.

Sehubungan bahwa pernyataan itu tidak selalu sesuai dengan kehendak, maka timbul persoalan bagaimanakah caranya untuk menentukan telah terjadinya "kata sepakat". Para sarjana telah berusaha untuk menyelesaikannya dengan mengemukakan berbagai teori yaitu :¹¹

a. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Teori ini adalah yang tertua dan menekankan kepada faktor kehendak.

Teori ini didukung oleh KUH Perdata, buktinya Pasal 1343 KUH Perdata :

"Jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, harus dipilihnya menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf".

b. Teori Pernyataan (*Verklarungstheorie*)

Menurut teori ini pernyataan sepakat yang dinyatakan adalah mengikat dirinya, tanpa menghiraukan apakah yang dinyatakan kedua belah pihak

sesuai atau tidak dengan kehendak masing-masing pihak, maka pernyataan itu tetap mengikat dirinya. Pasal 1342 KUH Perdata yang mendukungnya :

“Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.”

c. Teori Kepercayaan (*Vetrouwenstheorie*)

Teori ini lahir sebagai penyempurnaan terhadap teori kehendak dan teori pernyataan.

Menurut teori ini kata sepakat telah terjadi, jika ada dua pernyataan yang saling bertemu dan menimbulkan kepercayaan. Teori ini juga didukung oleh Pasal 1346 KUH Perdata :

“Apa yang meragu-ragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan dalam negeri atau ditempat dimana perjanjian telah dibuat”.

Pada dewasa ini sehubungan dengan kemajuan komunikasi, maka seringkali terjadi transaksi-transaksi tanpa hadirnya para pihak. Untuk pemecahannya, timbullah berbagai teori, yaitu :

a. Teori Ucapan (*Uitingstheorie*)

Menurut teori ini bahwa persetujuan terjadi pada saat orang yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban bahwa ia menyetujui penawaran tersebut. Kelemahan teori ini adalah bahwa sulit untuk

¹¹ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, 1979, hal.56.

menentukan saat terjadinya persetujuan dan itu jawabannya setiap saat masih dapat diubah.

b. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*)

Menurut teori ini, terjadinya persetujuan adalah pada saat dikirimkannya surat jawaban. Diterangkan selanjutnya bahwa dengan dikirimkannya surat tersebut si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat tersebut dan lagi pula saat pengiriman dapat ditentukan secara tepat.

c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

d. Teori Penerimaan (*Ontvangstheori*)

Menurut teori ini, bahwa persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.

3.2 Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata : setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali Undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap.

Undang-undang menyatakan siapa-siapa yang tidak cakap, seperti tercantum dalam Pasal 1330 KUH Perdata :

3.2.1 Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUH Perdata menyatakan, bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun, dan tidak lebih dulu telah kawin.

3.2.2 Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele*) dapat terjadi atas dasar : gila, dungu, mata gelap, lemah akal, dan juga boros.

Akibat yang terjadi seandainya membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

3.2.3 Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan tertentu.

Ketidak cakapan seorang perempuan yang bersuami tidak berlaku lagi setelah keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung No.03 tahun 1963 dan sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) Undang-undang No.1 tahun 1974, yang pada dasarnya menyatakan bahwa seorang istri cakap berbuat hukum secara keperdataan baik diketahui suami maupun tidak.

3.3 Mengenai suatu hal tertentu

Syarat ketiga Pasal 1320 KUH Perdata adalah suatu hal tertentu. Untuk mengetahui yang dimaksud dengan "hal tertentu", dapat dilihat dalam Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUH Perdata.

Barang yang menjadi obyek perjanjian harus tertentu, setidaknya harus ditentukan pula jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian hari dapat ditentukan.

3.4 Suatu sebab yang halal

Sebab adalah maksud atau tujuan dari perjanjian.

Pengertian sebab yang halal, adalah :¹²

- a. Sebab yang tidak terlarang atau tidak bertentangan dengan Undang-undang.
- b. Sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik.
- c. Sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.

Akibat yang akan terjadi jika suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal, maka perjanjian tersebut menjadi batal.

4. Bentuk dan Isi Perjanjian

Mengenai bentuk dari perjanjian dalam KUH Perdata, tidak menyebutkan secara khusus mengenai bentuk suatu perjanjian yang diperbolehkan dibuat sehingga perjanjian boleh dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Perjanjian dalam bentuk tertulis mempunyai kelebihan daripada perjanjian dalam bentuk lisan yaitu apabila ada permasalahan atau sengketa antara para pihak dikemudian hari mengenai isi perjanjian, maka perjanjian

¹² Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal.99

bentuk tertulislah yang dapat dijadikan bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Dalam suatu perjanjian sebenarnya yang paling penting adalah isinya. Keterikatan para pihak pada perjanjian adalah keterikatan pada isi perjanjian. Karena isinya mereka tentukan sendiri, maka salah satu pihak sebenarnya terikat bukan karena ia menghendaki tetapi karena ia memberikan janjinya.¹³

Berkaitan dengan isi dari suatu perjanjian erat kaitannya dengan Pasal 1337 KUH Perdata, dimana dinyatakan :

“Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Isi perjanjian yang tidak jelas atau diterima dengan isi yang lain oleh lawan janjinya, maka perlu dicari apa sebenarnya maksud para pihak. Untuk menetapkan isi perjanjian.

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan Undang-undang.

UPT-PUSTAK-UNDIP

¹³ J.Satrio, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia*, Purwokerto 1989, hal.354

B. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*Credere*" yang berarti percaya (*truth atau faith*)¹⁴, dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Pengertian kredit berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur. Raymond P.Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa "kredit adalah hak untuk menerima pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang."¹⁵

Dalam KUH Perdata tidak ada satu pasalpun yang menyinggung soal kredit, yang ada hanya pinjam-meminjam, sehingga dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata, buku ketiga.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata :

"Pinjam-meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-

¹⁴ Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 1995, hal.12

¹⁵ Ibid, hal.13

barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Wiryono Projodikoro menafsirkan bahwa ketentuan yang terdapat pada pasal diatas adalah sebagai persetujuan yang bersifat “riil“. Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 KUH Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak pertama “mengikatkan diri untuk memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan, melainkan bahwa pihak kesatu “memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian.¹⁶

Kredit bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/ debitur karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Pengertian kredit itu sendiri menurut Undang-undang no.10 tahun 1998 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, mengatakan bahwa :

“Kredit 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 jumlah bunga.”

¹⁶ Wiryono Projodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, sumur, 1981, hal.137

Kredit secara singkat dapat diartikan sebagai pemberian prestasi oleh pihak lain yang akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu dengan disertai kontra prestasi berupa bunga.

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan. Dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini sesuai dengan acuan yang digunakan dalam rangka meluncurkan kredit, yakni disyaratkan adanya sifat dari calon debitur seperti kejujuran, perilaku, dan ketaatan (*character*). Sehingga lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua pihak. Tanpa keyakinan yang dimiliki, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya dalam bentuk kredit.

Selain unsur kepercayaan unsur yang lainnya, bersifat sebagai suatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan dalam bidang perkreditan.

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur :¹⁷

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar

¹⁷ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, cetakan ketiga, Jakarta, Gramedia, 1990, hal 12-13.

- diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
 - c. Degree of risk, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit
 - d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam Perjanjian Kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan namun demikian tetap berpegang pada syarat sahnya perjanjian, selain ada hal-hal yang tetap harus dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut harus jelas dan tidak kabur. Hal-hal demikian harus diperhatikan guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pejabat bank harus dapat

memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit telah terselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Perjanjian Kredit yaitu Perjanjian dengan syarat tangguh yang pemenuhannya tergantung pada peminjam, yakni kalau penerima kredit menerima dan mengambil kredit tersebut.

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penata laksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo¹⁸, perjanjian kredit mempunyai fungsi, yaitu diantaranya :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi kreditur yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur yaitu bahwa kredit memberikan bantuan

¹⁸ Ch.Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992, hal.64-69

untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar di masa depan hal mana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

2. Jenis Kredit

Kredit khususnya kredit perbankan terdiri dari beberapa jenis :¹⁹

2.1 Kredit menurut kelembagaan

- a. Kredit perbankan yang diberikan oleh Bank Milik Negara, atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi.
- b. Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
- c. Kredit langsung kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah, misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog.
- d. Kredit (pinjaman antar bank), kredit ini diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana. Pelaksanaannya dapat menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, promes (*promissory note*) atau sarana lainnya.

¹⁹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 374

2.2 Jenis Kredit Menurut Jangka Waktu

Dari segi jangka waktu kredit meliputi :

- a. Kredit jangka pendek (*short term loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
- b. Kredit jangka menengah (*medium term loan*) yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.
- c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

2.3 Jenis Kredit Menurut Penggunaannya

Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari :

- a. Kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah, atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
- b. Kredit produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi

Kredit investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap. Adapun jangka waktunya dapat berjangka waktu menengah atau berjangka waktu panjang.

Kredit eksploitasi, kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja. Jangka waktunya berlaku pendek.

- c. Perpaduan antara kredit konsumtif, dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

2.4 Jenis Kredit Menurut Keterikatannya dengan Dokumen

Jenis kredit ini di antaranya terdiri dari :

- a. Kredit Ekspor yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung seperti kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
- b. Kredit Impor

2.5 Jenis Kredit Menurut Aktivitas Perputaran Usaha

Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki, dan sebagainya, maka jenis kredit terdiri dari :

- a. Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
- b. Kredit menengah yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
- c. Kredit besar

2.6 Jenis Kredit Menurut Jaminannya

Dari segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan, antara lain :

a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (*unsecured loan*)

Yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materil (agunan fisik), pemberian ini sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalaninya.

b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit model ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan kepada adanya jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya. Jaminan tambahan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur apabila debitur wanprestasi bank segera dapat menerima pelunasan hutangnya melalui cara pelelangan atas jaminan. Hal demikian dilakukan guna menekan seminimal mungkin resiko, apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya. Dalam praktek kegiatan perbankan, model ini sering digunakan.

Bentuk pemberian kredit dengan jaminan tersebut dalam rangka sistem kehati-hatian perbankan, karena kredit tersebut lebih dapat dipertanggungjawabkan dibandingkan dengan kredit tanpa jaminan meskipun perusahaan debitur berprospek cerah, dengan reputasi yang baik. Dengan adanya jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, dan Fidusia maka kreditur dapat ditentukan menjadi kreditur preferen yang didahulukan pemenuhan

pembayarannya dibandingkan kreditur lainnya, sedangkan apabila tanpa jaminan maka kedudukan kreditur hanya kreditur biasa tidak mempunyai keistimewaan sama seperti kreditur lainnya.

Kredit yang diberikan lembaga perbankan kepada nasabah, tidaklah luput dari adanya kredit yang bermasalah atau macet. Penggolongan kualitas kredit, menurut Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR, yaitu sebagai berikut :²⁰

- a. Lancar (*pass*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
 - pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat ; dan
 - memiliki mutasi rekening yang aktif ; atau
 - bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*), yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari atau ;
 - kadang-kadang terjadi cerukan ; atau
 - mutasi rekening relatif rendah ; atau
 - jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan ; atau
 - didukung oleh pinjaman baru.

²⁰ Ibid, hal 428

- c. Kurang lancar (*substandard*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari ; atau
 - sering terjadi cerukan ; atau
 - frekuensi mutasi rekening relatif rendah ; atau
 - terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari ; atau
 - terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur ; atau
 - dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Diragukan (*doubtful*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - terjadi kapitalisasi bunga; atau
 - dokumen hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Kredit Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria :
- terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
 - kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau

- dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Dari lima golongan kredit tersebut maka empat termasuk kriteria kredit bermasalah (*non performing loan*) yaitu yang tergolong perhatian khusus (*special mention*) sampai dengan kredit macet (*loss*). Pada tahap awal secara operasional penanganan kredit macet dapat ditempuh melalui beberapa cara yaitu :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit, dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi equity perusahaan.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit menyangkut :
 1. Penanaman dana bank;
 2. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru ;
 3. Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

C. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Menurut Pasal 1 ayat (23) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UUP), yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.²¹

Menurut Hasanuddin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.²²

C.2 Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan utang adalah untuk :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan

²¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Permisahan Horizontal*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1996, hal.233

²² Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1998, hal 162

tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

2. Menjamin agar nasabah (debitur) berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.²³

C.3 Jenis-Jenis Jaminan

C.3.1 Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*)²⁴

²³ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995, hal 88

²⁴ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hal. 164

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar sepengetahuan si berhutang.²⁵

Menurut KUH Perdata jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUH Perdata penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

C.3.2 Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si debitur, maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).²⁶

Menurut Subekti, pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.²⁷

²⁵ R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung Alumni, 1992, hal.25

²⁶ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hal.167

²⁷ R.Subekti, *Op Cit*, hal.27

Selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitur. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut suatu hak privelege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lain.²⁸

Maka dengan adanya hak privelege berdasarkan daftar urutan tingkat kreditur untuk pembagian hasil penjualan, maka kedudukan para kreditur diatur menurut kedudukan hukum hak tagihan mereka. Piutang yang didahulukan (tagihan yang preferent) mendapat pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi, sedangkan sisanya untuk para kreditur konkuren.

Hak jaminan kebendaan ini dibedakan dalam 2 (dua) macam yaitu :

- a. Hak jaminan kebendaan menurut KUH Perdata ;
- b. Hak jaminan kebendaan di luar KUH Perdata ;

Hak jaminan kebendaan diluar KUH Perdata ini berupa hak gadai, fidusia, dan hak hipotik.

²⁸ Loc Cit, hal.27

Berbicara tentang hipotik, tidak akan mungkin lepas dari pembicaraan tentang Hukum Agraria, karena sekarang Hak Tanggungan diatur sendiri didalam UUPA.

D. Hak Tanggungan

Berdasarkan UUPA pada bagian “ memutuskan” Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya undang-undang ini.

Dengan lahirnya Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan sebutan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), diundangkan pada tanggal 09 April 1996 dalam Lembar Negara RI Tahun 1996 No. 42 dan Tambahan Lembar Negara RI No. 3632, dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan tersebut.²⁹

Dalam UUHT yang diatur adalah Hak Tanggungan yang obyeknya menyangkut masalah tanah saja, hal ini karena berhubungan dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar hukumnya. Menurut Pasal 51 UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), tersebut diatur dalam Pasal 25, 33, dan 39 UUPA.

²⁹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kreditnya Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan, 1996, hal.111

Kesemuanya yang disebutkan di atas adalah hak atas tanah, hal mana menunjukkan, bahwa pada dasarnya yang menjadi obyek Hak Tanggungan (sesuai dengan obyek pengaturan UUPA berdasarkan Pasal 1 sub 2, Pasal 2 sub 1 dan Pasal 5) adalah tanah atau hak atas tanah. Selanjutnya sekalipun tidak dinyatakan secara tegas, tetapi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud di atas adalah hanya hak-hak atas tanah menurut UUPA. Untuk Hak Milik atas tanah adat sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT, sekalipun memakai nama yang sama (Hak Milik) sebelum hak itu dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA tidak bisa dijadikan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan penjaminan itu sekaligus diproses konversinya dan didaftarkan.³⁰

Di dalam praktek perbankan, tanah yang bersertifikat seringkali oleh bank dijadikan jaminan kredit. Bank mendasarkan kepada kenyataan bahwa hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) yang dapat dipindahtangankan.

Obyek-obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Usaha (HGU) ;
- c. Hak Guna Bangunan (HGB) ;
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;

³⁰ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1997, hal 178.

Obyek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yaitu :

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT, pemberian kredit dimungkinkan oleh undang-undang tersebut dengan menggunakan jaminan yang bukan menjadi milik debitur, tetapi jaminan milik pihak ketiga.

“Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemilikinya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.”

Menurut Habib Adjie, ada dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, yaitu:

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
- b. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.³¹

Subyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah :

- 1) Perseorangan atau
- 2) Badan Hukum

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan (berwenang) untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek-obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara. Dengan memperhatikan Pasal 8 ayat (2) UUHT, kewenangan

³¹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung, CV Mandar Maju, 1999, hal.6

tersebut harus sudah ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini mengingat lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan.³²

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah :

- 1) Perseorangan atau
- 2) Badan Hukum

Yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT). Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

³² Sutan Renny Sjadeini, *Op Cit*, hal.56

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, asas-asas tersebut adalah :³³

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi adas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

³³ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000, hal.16-17

c. Asas Tak Dapat Dibagi-bagi

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang sama besarnya dengan nilai masing-masing nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Asas tak dapat dibagi-bagi ini dapat

disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

D.1 Proses Terjadinya Hak Tanggungan

Proses dan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari atas 2 (dua) tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan dikantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam Penjelasan Umum angka 7 ditegaskan bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4 UUHT, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik,

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam

perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan maka pemberina Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir dihadapan PPAT. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk mengusahakannya pada pihak lain. Pemberian kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan Notaris dengan akta otentik, yang dibuat khusus dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).³⁴

Dalam Pasal 15 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga. Ketentuan ini wajar diperlakukan dalam rangka melindungi kepentingan kreditur, sebagai pihak yang pada umumnya mendapat kuasa untuk membebankan Hak

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pealaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 1997 hal.401

Tanggung. Juga ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu sudah bersertifikat dan belum bersertifikat, hal ini ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) sampai dengan ayat (6) UUHT.

Untuk tanah yang sudah bersertifikat, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan (Pasal 15 ayat (3) UUHT) dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat. (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

Adapun pembatasan waktu penggunaannya SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlurut-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.

Dalam APHT wajib dicantumkan (Pasal 11 ayat (1) UUHT) :

- 1) Nama dan Identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan ;
- 2) Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan ;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminan ;
- 4) Nilai Tanggungan ;
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan ;

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum (Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Syarat publisitas dipenuhinya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1) UUHT), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh kantor pertanahan, maka proses pendaftaran dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftarkan dan dicatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat tanah hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, ini berarti bahwa sejak hari, tanggal itulah kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditur yang berhak atas obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan dan tertulis nama kreditur dalam sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampul kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Dengan digunakannya pencantuman irah-irah tersebut, maka dapat digunakan lembaga parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.³⁵

D.2 Berakhirnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab berakhirnya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal tersebut Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- d. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan ;

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum.³⁶ Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka

³⁵ J.Satrio, *Hukum Jaminan Kebandaan, Hak Tanggungan Buku II*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1997, hal.154.

³⁶ Sutan Renny Sjadeini, *Op Cit*, hal.113

terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah harus dicoret atau diroya.

Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas.

Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal-hal sebagai berikut :³⁷

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 22 ayat (5) UUHT).
- b. Pelaksanaan roya parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat (9) UUHT).
- c. Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dibawah tangan (Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) UUHT).

³⁷ Habib Adjie, *Op Cit*, hal.21

D.3 Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam eksekusinya, apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. Eksekusi Hak Tanggungan adalah apabila debitur cidera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan utangnya, dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi, maka :

- a. Berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT, Penjelasan Pasal 20 UUHT, Pasal 6 UUHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT).
- b. Berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang pertama (a) memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan cara yang paling mudah serta menguntungkan.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara kedua (b) landasan hukumnya yaitu Pasal 224 HIR dan 258 Rbg, disebut sebagai parate Eksekusi, sedangkan tata cara eksekusinya menggunakan Hukum Acara Perdata dan peraturan lainnya.

Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 UUHT. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UUHT.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti “mencari kembali”.¹

Penelitian merupakan suatu proses yang berupa langkah-langkah, yang dilakukan secara berencana dan sistematis yang berguna untuk memperoleh pemecahan masalah dan mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu dimana dalam hal ini langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung antara yang satu dengan yang lain sehingga dapat diharapkan agar penelitian mempunyai nilai yang cukup memadai serta memberikan kesimpulan tidak meragukan.²

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memperelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu

¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1997, hal.28.

² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983, hal.20.

pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³

Untuk dapat mempelajari suatu gejala hukum, maka diperlukan adanya suatu data. Data ini sangat diperlukan untuk mendukung pengkajian antara data-data yang didapat dengan teori yang mendukungnya. Sehingga permasalahan pokok yang menjadi bahan untuk diteliti dapat dijawab. Agar data yang dimaksud dapat diperoleh dan dibahas, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga non doktrinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.⁴

Dalam penelitian ini ditekankan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris kualitatif. Pendekatan penelitian akan dilakukan pada PT Bank Mayapada Tbk cabang Semarang yang menjadi bahan penelitian.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku

³ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hal.43

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, Cetakan kelima, 1994, hal.34

dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diselidiki.

Dalam penelitian ini tidak hanya dilakukan pengolahan data dan penyusunan data, tetapi yang terpenting juga adalah analisis data dan interpretasi data yang telah didapat agar diketahui maksudnya.

Penelitian pada PT Bank Mayapada Tbk cabang Semarang dengan para debitur, dispesifikasikan pada realita yang terjadi pada bank tersebut dengan debiturnya dalam melaksanakan perjanjian kredit, untuk kemudian membandingkan antara teori hukum dengan praktek pelaksanaannya.

C. Jenis Data

Lazimnya didalam penelitian, dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama disebut data primer atau data dasar (primary data) dan data dari bahan pustaka dinamakan data sekunder (secondary data).

a. Data Primer

Yaitu data utama yang diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan tujuan mendapatkan informasi berupa pendapat-pendapat mengenai pelaksanaan pengambilan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di PT Bank Mayapada, Tbk, cabang Semarang.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang mendasari serta menunjang penelitian untuk mengamati dan menganalisa permasalahan yang diperoleh melalui studi kepustakaan, diantaranya dari buku yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum jaminan, Hak Tanggungan.

D. Teknik Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dilakukan dengan teknik non random sampling dengan memakai purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.⁵

Penentuan sampel diambil didasarkan pada kriteria jenis agunan yang diberikan yakni jaminan hak atas tanah milik pribadi maupun milik pihak ketiga dan subyek tertentu yaitu :

1. Nasabah kredit yang berada di PT.Bank Mayapada Tbk, cabang Semarang, sebanyak 3 (tiga) orang.
2. PPAT yang telah praktek selama 15 tahun, yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan jaminan tanah milik orang lain, sebanyak 2 (dua) orang.
3. Pimpinan dan staff bagian kredit dari PT Bank Mayapada Tbk, Cabang Semarang, sebanyak 1 (satu) orang.

⁵ Ibid, hal.51

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan adalah dengan :

1. Studi Kepustakaan

Digunakan untuk mendapatkan landasan-landaan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada

2. Wawancara atau Interview

Wawancara dengan pimpinan serta staff bagian kredit, dengan bentuk wawancaranya adalah bebas terpimpin artinya dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dengan tetap dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara berlangsung.

3. Daftar Pertanyaan atau Kuesioner

Membuat pertanyaan yang disusun dalam bentuk angket, untuk memperoleh pendapat para responden dari pihak debitur, dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran mengenai suatu gejala serta untuk mengukur variabel-variabel dari responden.

4. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah metode analisis normatif kualitatif, dimana data yang dikumpulkan di lapangan, akan diolah dengan memeriksa kembali informasi yang telah diterimanya. Data-data yang

masuk akan diperiksa kembali kelengkapan jawaban yang diterima, kejelasannya, konsisten dari jawaban yang diberikan, relevansinya bagi penelitian, maupun keragaman dari data-data yang diterima peneliti, untuk selanjutnya dilakukan pencatatan data secara sistematis dan konsisten dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif guna mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas, serta disajikan dalam bentuk tesis ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian kredit Dengan jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang lain.

Untuk mendapatkan kredit di PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang maka pengajuan kredit harus melalui tahap-tahap :¹

- 1). Terhadap permohonan kredit akan diberikan formulir Surat Keterangan Permohonan Pinjaman (SKPP) untuk diisi secara lengkap dan disertai dengan dokumen/surat yang dipersyaratkan.
- 2) Proses kredit secara “resmi” dimulai dengan penyerahan formulir yang telah diisi dengan lengkap dan benar.
- 3) Semua permohonan kredit yang diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit dilakukan taksasi jaminan untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian, yaitu :
 - a) Pemeriksaan kredit melalui :

Faktor 5 ‘ C ,*The Five C’s of Credit*, yaitu :

 - a. Character (watak) ;
 - b. Capacity (kemampuan) ;
 - c. Capital (modal) ;

¹ Deep Tanudjaja, *Wawancara Pribadi*, Pimpinan Kantor PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, tanggal 12 November 2002.

d. Condition of economic (kondisi ekonomi) ;

e. Collateral (agunan/jaminan).

b) Pemeriksaan usaha calon nasabah melalui :

(i) Pemeriksaan usaha di tempat calon debitur untuk mengetahui dan menilai :

- Kesesuaian antara kebenaran keterangan yang diberikan dengan isian dalam formulir.
- Domisili calon debitur ;
- Karakter calon debitur ;
- Keadaan usaha ;
- Kebenaran jaminan dan penilaian jaminan ;
- Prospek usaha (produksi, lokasi, omzet, pemasaran, dan lain-lain) ;
- Keadaan keuangan (kebutuhan modal, rencana penggunaan kredit) ;
- Kemampuan membayar kredit (pendapatan, biaya, laba) ;

(ii) Penilaian jaminan :

(a) Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (*marketable*),

meliputi :

- Dapat diperjualbelikan bebas ;
- Mudah dipasarkan ;
- Kondisi dan lokasi strategis ;

- tidak cepat rusak ;
- manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.

(b) Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis :

- Tidak dalam sengketa ;
- Ada bukti kepemilikan ;
- belum dijaminakan pada pihak lain ;
- memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan ;

- 4) Hasil analisa dan evaluasi itu petugas taksasi akan melaporkan kepada petugas penyelia kredit untuk menolak kredit, jika hasil analisisnya di nilai tidak layak untuk menerima kredit atau menurunkan nilai permohonan kredit, jika jaminan yang diberikan tidak mencukupi dengan nilai kredit.
- 5) Berdasarkan hasil taksasi jaminan tersebut petugas penyelia kredit akan menganalisa kredit dan hasil kesimpulan dari analisa tersebut disebut kecukupan jaminan.
- 6) Keputusan kredit diterima atau tidaknya permohonan kredit ada pada pimpinan PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang.
- 7) Dari hasil analisa tersebut dikeluarkan Surat Keputusan Kredit yang dapat berupa :

(a) disetujui

Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit dinilai telah lengkap dan layak serta plafon kredit telah disetujui oleh

pimpinan perusahaan sesuai dengan jenis usaha calon nasabah. Persetujuan kredit akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu :

- Maksium kredit ;
- Keperluan kredit ;
- Jenis kredit ;
- Bentuk/sifat kredit ;
- Jangka waktu ;
- Provisi ;
- Biaya administrasi ;
- Denda ;
- Asuransi ;
- Jaminan kredit ;
- Penarikan.

(b) Ditolak

Penolakan dapat terjadi karena syarat yang diminta kurang lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau karena keinginan dari calon nasabah yang plafon kreditnya lebih besar dari jumlah yang di sanggupi pihak PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang.

Keputusan kredit yang disetujui dan ditolak tersebut kemudian diberitahukan kepada calon debitur/ permohonan kredit. Untuk kredit yang disetujui disertai dengan syarat-syarat tertentu di atas, apabila nasabah

menerima syarat-syarat yang diberikan baik dan mau menerima semua ketentuan kredit dari PT.BANK MAYAPADA, Tbk, Cabang Semarang, maka dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit (PK) yang berupa Surat Perjanjian kredit dilanjutkan dengan pengikatan jaminan (HT) dengan sempurna di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Realisasi kredit baru dapat dilakukan.

Dalam peraturan perundang-undangan tidak mengharuskan Perjanjian Kredit di buat dengan akta otentik. Sehingga Perjanjian Kredit di PT BANK MAYAPADA, Tbk cabang Semarang dapat di buat dengan akta di bawah tangan.

Menurut Deep Tanudjaja, Perjanjian Kredit di PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, dengan akta otentik jarang dilakukan, di karenakan untuk menekan biaya administrasi yang dikeluarkan oleh debitur dan pihak bank itu sendiri, akan tetapi perjanjian tersebut tetap dilegalisir.²

Sekalipun Perjanjian Kredit tersebut di buat di bawah tangan dan telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang perjanjian tersebut tetap perjanjian di bawah tangan.

Perbedaan perjanjian dibawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dengan perjanjian dibawah tangan yang tidak dilegalisir, ialah bahwa perjanjian yang dibuat dibawah tangan yang dilegalisir mempunyai

² Ibid

tanggal yang pasti, tanda tangan yang dibubuhkan di perjanjian itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum perjanjian itu dan orang yang membubuhkan tanda tangan di perjanjian itu tidak lagi dapat mengatakan, bahwa ia tidak mengetahui apa isi perjanjian tersebut.

Perbedaan pembuktian untuk perjanjian yang dibuat dengan di bawah tangan dengan perjanjian yang dibuat secara otentik pembuktiannya, ialah :

- Kekuatan pembuktian lahiriah, yakni kemampuan dari akta perjanjian itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta perjanjian yang otentik. Menurut Pasal 1875 KUH Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran tanda tangannya.
- Kekuatan pembuktian formal, yakni pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan, sebagaimana yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatan. Akta di bawah tangan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menanda tangani.
- Kekuatan pembuktian, yakni isi keterangan yang dimuat dalam perjanjian itu berlaku sebagai yang benar.

Menurut Deep Tanudjaja, Pemberian kredit dalam bank tersebut jarang dalam jumlah besar. Jumlah pemberian kredit yang diluncurkan untuk calon debitur tidaklah lebih dari Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) walaupun tidak menutup kemungkinan untuk memberikan kredit dalam jumlah lebih dari

itu, saat ini hanya ada 4 nasabah yang mengambil kredit lebih dari jumlah tersebut.³

Melihat dari kredit yang diluncurkan oleh bank tersebut, maka kredit yang diluncurkan termasuk dalam jenis kredit kecil. Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang di golongkan sebagai pengusaha kecil.

Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomer 30/4/KEP/DIR tentang Pemberian Usaha Kecil (4 April 1997), yang dimaksudkan Kredit Usaha Kecil (KUK) yaitu kredit investasi dan atau kredit modal kerja, yang diberikan dalam rupiah atau valuta asing kepada nasabah kecil. Jenis kredit ini di Indonesia merupakan andalan pemerintah dalam rangka untuk pemerataan mengingat sejak keluarnya Paket Januari 1990, Kredit Investasi Kecil (KIK), dan Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) dihapuskan.

Menurut Deep Tanudjaja, Perjanjian Kreditnya dilakukan dengan akta dibawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris yang biasanya sudah ditunjuk oleh bank tersebut, yang selanjutnya diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk mengikat jaminan yang diberikan, secara notariil. Demikian juga untuk benda jaminan yang berada di luar daerah kerja Notaris yang biasa ditunjuk bank, maka Notaris yang ditunjuk oleh bank tersebut akan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

³ Ibid

(SKMHT) secara notariil pula untuk memberikan kuasa kepada Notaris yang berada dalam lingkup benda jaminan berada untuk memasang jaminan dengan Hak Tanggungan.⁴

Menurut penulis, pelaksanaan Perjanjian Kredit yang kemudian diikuti dengan pengikatan jaminan sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam rumusan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Ini sesuai dengan sifat perjanjian jaminan yang pada hakekatnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktek di bank tersebut, perjanjian pokok berupa perjanjian pemberian kredit, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa benda jaminan yaitu Hak Tanggungan, fidusia, dan lain-lain.

Kedudukan perjanjian penjaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* yang menjamin kuatnya lembaga jaminan bagi keamanan pemberian kredit oleh debitur.

Seperti telah penulis kemukakan bahwa perjanjian kredit dibuat secara perjanjian baku (standar). Perjanjian baku adalah perjanjian yang materinya ditentukan terlebih dahulu secara sepihak oleh kreditur dengan syarat-syarat

⁴ Ibid

yang dibakukan dan ditawarkan kepada masyarakat untuk digunakan secara masal atau individual.

Perjanjian dikatakan baku yang memiliki karakter sebagai berikut : ditentukan secara sepihak, berbentuk formulir, mengandung syarat eksenorasi, yaitu syarat dari pihak kreditur untuk mengelakkan dirinya dari tanggung jawab yang menjadi kewajibannya, disodorkan kepada konsumen sebagai "*take it or leave it contract*".

Dalam Perjanjian Kredit selain besarnya hutang, besarnya bunga, tanggal jatuh tempo pembayaran baik angsuran maupun tanggal berakhirnya Perjanjian Kredit. Masih terdapat juga di dalam Perjanjian Kredit yakni mengenai Hak dan Kewajiban dari debitur maupun kreditur.

Hak dan Kewajiban debitur yakni :

1. Hak menerima sejumlah kredit yang telah di setujui.
2. Hak untuk mencairkan kredit yang di dapat dari kreditur.
3. Hak meminta kembali benda jaminan dari kreditur jika hutang tersebut telah lunas.
4. Debitur wajib membayar pokok dan bunga kredit sesuai dengan jadwal pembayaran ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
5. Debitur wajib menyerahkan benda jaminan (sertifikat tanah) kepada bank selama Perjanjian Kredit masih berlaku.

6. Debitur wajib mengasuransikan sendiri atau memberi wewenang kepada bank untuk mengasuransikan benda yang menjadi jaminan, selama Perjanjian Kredit berlangsung.

Hak dan Kewajiban kreditur yakni :

1. Pihak bank secara sepihak berhak menegur debitur dan mengakhiri jangka waktunya, apabila :
 - a. Debitur tidak atau belum menggunakan kredit setelah lewat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya perjanjian.
 - b. Tidak tepat waktu membayar bunga kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan.
 - c. Debitur semata-mata belum cukup memenuhi ketentuan atau kewajibannya menurut pertimbangan bank.
 - d. Pengurus perusahaan meninggal dunia, pailit, timbul perselisihan di antara pengurus perusahaan dan sengketa dalam kepemilikan perusahaan.
2. Kreditur memberikan Kredit untuk jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
3. Kreditur hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit sebesar yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit.

Adapun hal-hal yang menyebabkan berakhirnya suatu perjanjian kredit yang dibuat antara pihak PT. Bank MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang selaku kreditur dengan pihak debitur adalah hal-hal yang sebagaimana tercantum di dalam salah satu pasal yakni Pasal 5 tentang "diakhirinya

perjanjian”, yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak di dalam membuat Perjanjian Kredit.

Faktor-faktor yang menyebabkan hapusnya Perjanjian Kredit dalam pasal di atas didukung oleh Pasal 1381 KUH Perdata adalah :

1. Karena pembayaran ;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ;
3. Karena pembaharuan utang (novasi) ;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi ;
5. Karena percampuran utang ;
6. Karena musnahnya barang terutang ;
7. Karena kebatalan atau pembatalan ;
8. Karena suatu syarat batal ;
9. Karena lewatnya waktu.
10. Karena Pembebasan utang.

A.1 Pelaksanaan Pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pada saat mengajukan permohonan kredit, di PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang ditentukan tentang macam jaminan dan cara pengikatan.

Di dalam bank tersebut dikenal dua macam jaminan, yaitu :

1. Jaminan Pokok

Yaitu jaminan yang langsung diikuti dengan kredit yang bersangkutan. Pengikatan jaminan itu adalah yang memberikan hak *preferent* kepada kreditur.

2. Jaminan Tambahan

Yaitu jaminan yang tidak langsung dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Jenis perjanjian pengikatan jaminannya tergantung pada barang yang diserahkan kepada Bank MAYAPADA, biasanya tergantung kesepakatan. Biasanya jaminan tambahan ini diberikan untuk mendapatkan kredit yang lebih besar.

Kedua jaminan ini harus selalu ada jika ingin meminjam kredit pada PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang guna mengurangi resiko yang akan ditanggung oleh bank. Adapun benda-benda yang dapat dijadikan jaminan pada bank tersebut adalah sebagai berikut : ⁵

1. Benda tetap, misalnya berupa :

Tanah yang sudah atau belum bersertifikat beserta bangunan atau benda-benda yang ada di atas atau di bawah yang bersangkutan.

2. Benda tidak tetap/bergerak.

Seperti kendaraan bermotor.

⁵ Ibid

Dalam prakteknya kredit yang diberikan PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, selalu diikuti dengan pengikatan jaminan. Pengikatan jaminan tersebut dibuat dengan suatu Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang formatnya telah ditentukan, dan untuk cara pengikatan benda jaminapun berbeda antara benda jaminan yang bergerak dan benda jaminan yang tetap.

Benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau hipotik.

Pengikatan jaminan terhadap benda tetap, misalnya tanah, pengikatannya perlu dibebani dengan menggunakan Hak Tanggungan. Jaminan atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan tanah milik debitur sendiri atau menggunakan tanah milik pihak ketiga. Penggunaan tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan diperbolehkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni Pasal 4 ayat (5) jo penjelasan Pasal 4 ayat (5). Hak Tanggungan memisahkan jaminan kebendaan yang termasuk benda tak bergerak dan besarnya jaminan tersebut untuk tanah dengan rata-rata 80% dari taksiran harga jual/ nilai ganti, sedang bangunan 70% dari harga jual.

Menurut Deep Tanudjaja, didalam meluncurkan kredit dengan menggunakan benda jaminan milik pihak ketiga, pihak ketiga ikut

menandatangani pengakuan hutang dan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT).⁶

Pihak ketiga dalam kedudukannya selaku penjamin, disini ikut serta dalam penandatanganan Perjanjian Kredit maupun ikut menjadi pihak (komparisi) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Keikutsertaan pihak ketiga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berbeda dengan kedudukan debitur. Di sini pihak ketiga tidak berhutang akan tetapi ia hanya memberikan bendanya untuk menjamin hutang dari debitur. Pemberian tambahan benda jaminan untuk memberikan jaminan yang lebih kuat terhadap hutang yang diberikan kepada debitur, jika suatu saat debitur melakukan wanprestasi.

Adapun tanah-tanah yang tidak dapat dijadikan jaminan kredit adalah sebagai berikut :

1. Tanah Negara karena tidak dapat dipindahkan haknya ;
2. Tanah Hak Pengelolaan karena tidak dapat dipindahkan haknya ;
3. Tanah Hak Milik yang diwakafkan karena tidak dapat dipindahkan haknya;
4. Tanah Okupan liar ;
5. Tanah-tanah yang dikuasai dengan hak sekunder (kecuali HGB yang diberikan di atas tanah Hak Milik). Perpindahan hak sekunder memerlukan persetujuan pemilik tanah.

⁶ Ibid

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu:

- 1) Tahap Pemberian
 - a) Didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan. Janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.
 - b) Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan di hadapan PPAT dan 2 (dua) orang saksi. Sambil menyerahkan : Foto kopi surat perjanjian ; Foto kopi sertifikat Hak Atas Tanah ; Foto kopi identitas para pihak.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan. Selain itu benda jaminan juga berada di luar daerah kerja PPAT yang ditunjuk.

Pemberian kuasa untuk memasang Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, termasuk pemberi kuasa Hak Tanggungan meninggal dunia. Isi dari Surat Kuasa ini hanya untuk melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan dan kuasa ini tidak bersifat substitusi. Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru. Pemberian kuasa ini akan berakhir

masa berlakunya jika telah dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan atau telah habis jangka waktu.

Masa berlaku Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) yakni selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT, jika tanahnya telah bersertifikat. Jika tanahnya belum bersertifikat maka jangka waktu berlakunya 3 (tiga) bulan. Akibat dari tidak dilaksanakannya Surat Kuasa ini dengan lewatnya jangka waktu, maka Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi batal karena hukum.

Pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan ini wajib dilakukan di hadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik. Bentuk Surat Kuasa ini sudah baku karena telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1996. Yang formulirnya telah disediakan melalui kantor pos.

Pembuatan APHT yang dilakukan oleh PPAT berdasarkan atas Surat Kuasa yang bukan merupakan SKMHT yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Kecuali adanya pernyataan dari Kantor Badan Pertanahan setempat tentang akibat kekosongan Akta SKMHT, maka pembuatan Akta Kuasa dapat dilakukan dengan Surat Kuasa juga secara otentik.

2) Tahap Pendaftaran

Dimulai dari adanya surat pengantar dari PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang. Surat pengantar (Cover Note) tersebut berisi mengenai hutang dari si debitur, baik mengenai plafon kreditnya, bentuknya, bunganya dan juga jaminan kreditnya. Dari surat pengantar tersebut dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Setelah semuanya cocok dengan syarat-syarat yang diperlukan diantaranya mengecek sertifikat tanah asli ke Kantor Pertanahan, PPAT juga telah memberikan nomer dan tanggal akta dan berkas yang diperlukan antara lain :

Foto kopi surat perjanjian hutang piutang ; Sertifikat asli Hak Atas Tanah ; Surat pengantar dari PPAT (rangkap 2) ; Foto kopi surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ; Lembar ke-2 APHT ; Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT ; Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) ; Foto kopi bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

Calon nasabah yang akan mengikatkan jaminan dengan Hak Tanggungan disebut pemberi Hak Tanggungan, harus menyerahkan surat-surat untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan berupa :

- a) Sertifikat tanah asli
- b) Identitas pemberi Hak Tanggungan

- c) Persetujuan komisaris, jika debiturnya berbentuk badan hukum yaitu berupa Perseroan Terbatas.

Pendaftaran dilakukan oleh seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan serta berkas-berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT yang bersangkutan Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri nomor 3 tahun 1997, maka Hak Tanggungan “lahir” dan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan menjadi kreditur yang mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan bukan saja sangat penting bagi kreditur untuk memperoleh kedudukan yang istimewa, tetapi juga bagi penentuan peringkat Hak Tanggungan apabila ada kreditur lainnya. Demikian juga Hak Tanggungan yang telah didaftar, kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruhi oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian.

Jadi Hak Tanggungan lahir bukan pada saat di buatnya APHT dihadapan PPAT, karena pada tahap itu Hak Tanggungan baru memenuhi syarat spesialisitas dan kreditur belum mempunyai kedudukan istimewa, sedangkan asas publisitasnya belum terpenuhi.

Setelah buku tanah dibuat, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan, sebagai Surat tanda bukti adanya

Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bentuk dari sertifikat Hak Tanggungan ini baku, karena telah ditetapkan oleh Peraturan Menteri nomer 3 tahun 1996.

Sertifikat Hak Tanggungan terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertifikat terdapat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Proses pendaftaran Hak Tanggungan telah selesai dilakukan, maka sertifikat tanah dan sertifikat Hak Tanggungan akan disimpan oleh pihak bank sampai kredit dibayar lunas dan kepada debitur diberikan tanda terima dari bank sebagai bukti penyerahan sertifikat tanah oleh debitur kepada bank.

B. Upaya-upaya PT.BANK MAYAPADA,Tbk, cabang Semarang di dalam menyelesaikan kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang yang dibebani hak tanggungan apabila dikemudian hari debitur wanprestasi

Pada umumnya dalam kegiatan perbankan selalu terdapat adanya kredit macet. Terjadinya kredit macet tersebut merupakan masalah yang sering dihadapi oleh kreditur. Oleh sebab itu, aspek jaminan adalah demikian penting bilamana terjadi kredit macet, maka barang jaminan yang telah diperjanjikan dapat dieksekusi untuk pelunasan pinjaman kredit.

Jaminan hutang ini berfungsi untuk :

1. Memberikan hak dan kekuatan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian Kredit (PK).
2. Menjamin agar debitur berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.

Terlebih dahulu penulis akan sedikit memberikan gambaran mengenai pengertian cidera janji/ wanprestasi menurut hasil penelitian yang telah dilakukan pada PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang.

Debitur cidera janji menurut, PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang memberikan pengertian yang sama, yaitu berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau lalai dalam waktu 270 hari dihitung dari pembayaran tunggakan terakhir.

Dalam menentukan debitur bermasalah PT. Bank MAYAPADA, Tbk cabang Semarang hanya melihat kemampuan debitur dalam mengangsur setiap bulannya dengan pedoman :

- a) 0 bulan tunggakan, berarti kredit lancar.
- b) $0 < x < 3$ bulan tunggakan, berarti kredit kurang lancar.
- c) $3 < x < 6$ bulan tunggakan, berarti kredit perlu perhatian khusus.
- d) $6 < x < 9$ bulan tunggakan, berarti kredit diragukan.
- e) $9 < x < \dots$ bulan tunggakan, berarti kredit macet.

Kredit yang telah diberikan oleh bank kepada debitur tidaklah di lepas begitu saja, melainkan bank tetap mengawasi jalannya pembayaran kembali dan kegunaan dari kredit tersebut. Karena itu bank tidak hanya melihat kemampuan debitur dalam mengangsur setiap bulannya, selain berpedoman diatas, pihak bank juga akan melakukan peringatan-peringatan atau teguran-teguran baik secara lisan maupun tertulis kepada debitur, jika pihak bank melihat mulai adanya gangguan dalam pembayaran. Teguran tersebut telah dimulai pada keterlambatan 1 (satu) bulan berikutnya dengan memberikan surat peringatan pertama (I), jika surat tersebut tidak ada tanggapan dari debitur maka 7 (tujuh) sampai 10 (sepuluh) hari sejak dikeluarkan surat peringatan pertama, dikeluarkan surat peringatan yang kedua (II). Surat peringatan ini merupakan surat peringatan yang terakhir. Jika debitur masih tidak menanggapi adanya surat peringatan tersebut maka pihak bank akan menurunkan golongan kreditnya menjadi kurang lancar. Penurunan golongan kredit kurang lancar

tersebut juga diikuti dengan adanya somasi pertama (I). Jika tidak mendapat tanggapan dari debitur maka klasifikasi akan diturunkan lagi menjadi diragukan yang diikuti dengan menyampaikan somasi kedua dan terakhir.⁷

Terhadap benda jaminan fihak ketiga ini, PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang juga akan melakukan pemberitahuan melalui surat yang mengatakan bahwa kredit yang diberikan kepada debitur mulai mengalami “sakit”. Pemberitahuan melalui surat ini dilakukan bersama dengan dikirimkannya surat teguran kepada debitur sendiri.

Maksud dari pemberitahuan kepada fihak ketiga ini, untuk membantu mengingatkan jika seandainya debitur wanprestasi maka benda jaminan milik fihak ketiga akan ikut diletakan sita jaminan.⁸

Adapun yang dilakukan di PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, penanganan kredit macet dengan jaminan milik debitur maupun terhadap jaminan milik fihak ketiga adalah sama. Yakni lebih memilih jalur musyawarah atau bernegosiasi terlebih dahulu dalam mengatasi kredit macet yang terjadi.

Cara yang ditempuh PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang untuk penanganan kemacetan kredit macet seminimal mungkin, yakni dengan :

⁷ Deep Tanudjaja, *Wawancara Pribadi*, Pipinan Kantor PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, tanggal 17 Desember 2002.

⁸ Ibid

1) Penjadwalan kembali (*reschedulling*)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.

2) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

3) Penataan Kembali (*restructuring*)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa : penambahan dana bank dan/atau ; konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Penyelesaian dengan cara tersebut merupakan langkah yang merupakan alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

Restruktisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui : penurunan suku bunga kredit ; pengurangan tunggakan pokok kredit ; perpanjangan jangka waktu kredit ; penambahan fasilitas kredit ;

pengambilan alihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku ; dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

Pelaksanaan restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, dan terhadap debitur yang telah diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit. Hal demikian sebagai langkah bank dalam rangka menjaga kreditnya sehingga diupayakan agar terhindar dari kerugian yang lebih besar. Dengan demikian bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari penurunan penggolongan kualitas kredit. Penambahan dana ini oleh bank tetap memperhatikan salah satu dari syarat 5 C yakni *Capacity* (kemampuan), perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitur dalam kepemimpinan dan kinerja dalam perusahaan.

Restrukturisasi kredit harus meningkatkan penggolongan kualitas kredit tersebut maksudnya ada perubahan kualifikasi golongan misalnya dari kredit macet atau diragukan kemudian menjadi kurang lancar, atau asalnya tergolong lancar dalam perhatian khusus atau kurang lancar menjadi lancar dengan tanpa perhatian khusus. Dalam restukturisasi berupa penambahan kredit maka dapat dilakukan hanya dengan prosedur yang ketat dan memiliki jaminan yang cukup. Bentuk restrukturisasi berupa penyertaan modal hanya dapat dilakukan untuk kualitas kredit kurang lancar atau diragukan atau macet. Penyertaan modal tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun.

Menurut hasil penelitian yang dilakukan di PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, hal tersebut lazim dilakukan. Hal tersebut merupakan hal yang biasa dilakukan sebagai salah satu upaya untuk menjaga kualitas kredit yang diluncurkan kepada debitur. Sehingga dalam tahap ini langkah-langkah untuk mencapai penyelesaian kredit bermasalah di PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, yang akan saling menguntungkan dan di capai solusinya yang tepat. Pencapaian solusi yang tepat ini dengan cara : konsultasi ; negosiasi ; atau penilaian ahli. Langkah ini dapat dilakukan apabila para pihak mendasarkan kepada itikad baik.

Upaya-upaya bank untuk memikirkan dan mencari jalan untuk dapat melakukan program penyelamatan kredit seperti cara diatas seringkali terbentur kepada kesulitan-ksulitan. Kesulitan yang dirasakan antara lain :

1. Prospek usaha nasabah debitur masih baik, namun nasabah debitur memperlihatkan sikap yang enggan diajak bekerjasama oleh bank.
2. Kesulitan untuk mencari partner usaha yang bersedia dan mapu manambah modal (*fresh money*).
3. Kesulitan mencari pembeli dalam rangka penjualan asset nasabah debitur yang tidak produktif.

4. Nasabah debitur setelah program penyelamatan disetujui dan dituangkan dalam perjanjian ternyata kemudian tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan sebagai syarat-syarat penyelamatan kredit.⁹

Bila penulis mencoba menganalisa terhadap upaya yang dilakukan, maka upaya yang dapat dilakukan PT BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang sehubungan dengan penyelamatan kredit macet, tergantung pada beberapa hal yakni :

1. Adanya kemauan baik dari nasabah untuk membayar kembali kreditnya ;
2. Tersedianya jaminan, jenis jaminan, dan nilai jaminan ;
3. Penguasaan jaminan oleh bank berkenaan dengan bentuk atau cara pengikatannya.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana yang telah penulis terangkan diatas. Jalur musyawarahpun tidak tercapai, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet tersebut.

Yang dimaksud dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet ialah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari nasabah debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet.

⁹ Ibid

Apabila segala usaha telah dilakukan dan tetap debitur tidak dapat mengembalikan kreditnya, maka bank akan melakukan eksekusi terhadap jaminan kredit yang dikuasainya.

Secara teori eksekusi terhadap benda jaminan milik debitur ini harus dilakukan lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya, dasarnya Pasal 1131 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan itu bahwa tanggungjawab pihak ketiga merupakan "cadangan" dalam hal harta benda jaminan debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya, atau sama sekali debitur tidak mempunyai harta benda lagi yang dapat disita. Kalau pendapatan lelang sita jaminan atas benda debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya barulah tiba gilirannya untuk menyita benda jaminan milik pihak ketiga ini. Pasal 1132 KUH Perdata.

Dalam praktek yang terjadi, eksekusi terhadap benda jaminan milik debitur maupun milik pihak ketiga dilakukan bersama-sama, karena pihak ketiga dengan rela memberikan bendanya untuk menjadi jaminan hutang dari debitur tersebut, hal ini dikarenakan dengan bertambahnya hutang debitur sedangkan jaminan yang diberikan tidak mencukupi maka diperlukan tambahan jaminan.

Eksekusi terhadap benda jaminan ini dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Melalui Badan Peradilan

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditur dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang

dapat menyelesaikan dan menangani kredit bermasalah, yaitu Peradilan Umum melalui gugatan perdata, dan Peradilan Niaga melalui gugatan kepailitan.

Penyelesaian melalui gugatan perdata biasa telah sering dilakukan sejak dulu, namun untuk penyelesaian melalui gugatan kepailitan masih baru.

Menurut Buyung Dwikora,¹⁰ Penyelesaian Kredit macet dengan jaminan milik pihak ketiga ini harus melihat isi gugatan atau sesuai kasus perkasus, jika bisa diselesaikan melalui perdamaian atau musyawarah yang dituangkan dalam Akta Perdamaian. Jika tak dapat dilaksanakan secara damai, maka hakim akan melihat terlebih dahulu misalnya: isi dan maksud dari perjanjian tentang keterlibatan pihak ketiga.

Pihak pengadilan akan tetap melakukan penyitaan terhadap benda jaminannya, karena pihak ketiga telah setuju dan ikut menanda tangani pengikatan terhadap benda jaminan. Sehingga perjanjian pengikatan jaminan tersebut tetap berlaku sebagai undang-undang dan mengikat bagi yang membuatnya

Apabila sudah ada keputusan pengadilan yang kemudian mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan tetapi debitur tetap tidak melunasi hutangnya, maka atas perintah dan dengan Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa gugatannya pada tingkat pertama. Menurut ketentuan-ketentuan HIR Pasal 195. Atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dilakukan

¹⁰ Buyung Dwikora, SH, *Wawancara Pribadi*, Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanggal 16 Desember 2002.

penyitaan harta kekayaan debitur terlebih dahulu, untuk kemudian di lelang dengan perantaraan Kantor Lelang. Dari hasil lelang itu kreditur memperoleh pembayaran hutangnya.

Langkah ini kurang efektif dipandang oleh bank, karena prosedur ini memakan waktu yang relatif lama, oleh karena debitur yang dikalahkan biasanya mengulur waktu dengan mempergunakan upaya banding, dan kasasi. Bila tetap pengadilan memenangkan gugatan kreditur, kadang-kadang yang terjadi eksekusi belum tentu membawa hasil yang memuaskan.

Hal ini karena sikap yang apiori dari pihak pengadilan yang menganggap bahwa dalam hubungan perjanjian kredit antara bank dan nasabah debitur maka debitur adalah pihak yang lemah yang harus dilindungi terhadap bank yang sering dalam hubungan itu bertindak sewenang-wenang, maka bank sering dikalahkan.

Penulis berpendapat bahwa kesan adanya sikap apiori dari pihak pengadilan itu tidak mungkin, karena pihak bank justru dalam posisi yang lemah bila berhadapan dengan nasabah debitur. Posisi bank dapat berbeda pada saat kredit akan diberikan (pada saat para pihak melakukan negosiasi untuk memasuki perjanjian kredit) dibandingkan dengan saat kredit telah diluncurkan.

Pada waktu kredit akan diberikan, pada umumnya bank dalam posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon nasabah debitur. Hal ini karena pada saat pembuatan perjanjian kredit itu calon nasabah sangat membutuhkan bantuan kredit dari bank. Dalam keadaan demikian calon nasabah tidak akan

mempunyai banyak tuntutan karena mereka khawatir pemberian kredit mereka akan batal.

Setelah kredit diberikan kedudukan bank menjadi lemah. Kedudukan bank menjadi lemah karena bank tidak dapat menggunakan sarana-sarana *contract enforcement* yang disediakan oleh hukum. Sarana-sarana (*contract enforcement*) yang disediakan itu sangat tidak memadai untuk memberikan perlindungan kepada bank dalam rangka pengembalian kredit yang macet. Sarana-sarana tersebut antara lain : perintah pengosongan ; penetapan sita jaminan.

Penulis melihat penyelesaian melalui pengadilan ini mengandung suatu kelemahan. Kelemahan tersebut terjadi karena beberapa hal, seperti ketidak efisienannya sistem peradilan yang ada sebab harus mengikuti sistem yang formal dan teknis sekali, sehingga penyelesaian ini kurang efektif karena memerlukan waktu dan biaya yang banyak. Penyelesaian ini dipandang bertentangan dengan asas cepat dan berbiaya murah.

2. Penjualan

Sesuai dengan bentuk pengikatan benda jaminan yang telah disediakan oleh hukum, pengikatan benda jaminan terhadap benda-benda jaminan dilakukan dengan Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, yaitu pengikatan benda jaminan dengan memberikan hak preferensi kepada bank.

Kalau jaminan kredit berupa benda bergerak dan benda tetap, bank akan melakukan penjualan. Penjualan hanya dapat dilakukan secara di bawah tangan (tidak melalui proses lelang) hanya apabila bank telah mendapat kuasa untuk menjual, sebagaimana biasanya tercantum dalam salah satu klausula dalam perjanjian kredit, atau dalam salah satu pasal dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akan tetapi jika bank tidak mendapat kuasa untuk menjual, maka penjualan dilakukan melalui prosedur lelang.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, atau tanggal penerimaan oleh kurir, atau tanggal pengiriman melalui facsimile.

Cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, ini didukung oleh Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (2) dan (3) berbunyi :

- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di

daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Pengalaman dari PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang dalam menjual benda jaminan yang dilakukan di bawah tangan maupun melalui pelelangan umum, pihak bank ikut dalam acara pelelangan tersebut. Keikutsertaan pihak bank tersebut untuk mencegah akibat dari penjualan di bawah tangan maupun melalui prosedur lelang mencapai harga penawaran yang rendah atau sangat jauh dari harga pasar, yakni menentukan batas minimum harga benda jaminan yang dilelang.

Berdasarkan Pasal 6 huruf K Undang-undang No.7 tahun 1992 menentukan bahwa "Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".

Dengan dihapuskannya Pasal tersebut dalam Undang-undang no.10 tahun 1998, maka tidaklah ada larangan bagi pihak bank untuk ikut serta dalam pelelangan umum.

Dengan demikian apabila ternyata para peserta lelang yang lain mengajukan harga yang sangat rendah, bukan saja jauh lebih rendah dari harga pasar tetapi juga lebih rendah dari pada harga penawaran bank, maka banklah yang menjadi pemenang lelang. Dengan kata lain keikutsertaan sebagai peserta

lelang akan mendorong peserta-peserta lelang yang lain untuk mengajukan penawaran dengan harga yang pantas.¹¹

Pelaksanaan eksekusi atau penjualan barang jaminan, sekarang ini dilakukan oleh petugas lelang dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sebelum PT. BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang untuk melakukan lelang benda jaminan melalui badan ini terlebih dahulu pihak bank menyerahkan masalah lelang ini kepada Pengadilan Negeri setempat. Untuk kemudian pihak pengadilan akan menghubungi pihak BUPLN untuk melakukan lelang atas benda jaminan tersebut atas perintah dari pengadilan. Badan lelang pemerintah biasanya dilakukan oleh BUPLN.¹²

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara menurut Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 21 tahun 1991, suatu badan yang mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang Negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas Panitia Urusan Piutang Negara maupun pelaksanaan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BUPLN berfungsi :

1. Perumusan kebijaksanaan teknis dan pembinaan di bidang pengurusan piutang Negara dan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

¹¹ Deep Tanudjaja, *Wawancara pribadi*, Pimpinan Kantor PT.BANK MAYAPADA, Tbk, cabang Semarang, tanggal 17 Desember 2002.

¹² Ibid

2. Perumusan rencana dan pelaksanaan registrasi, verifikasi, pembukuan, penetapan, penagihan dan atau eksekusi terhadap pengurusan piutang Negara ;
3. Perumusan rencana dan pelaksanaan pelelangan serta penggalian potensi lelang ;
4. Memberikan pertimbangan mengenai usul penghapusan piutang negara yang berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan ;
5. Pengamanan teknis yuridis dan operasional atas pelaksanaan tugas Badan Piutang dan Lelang Negara sesuai dengan kebijaksanaan yang telah ditetapkan Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data pada bab IV maka dapat disimpulkan bahwa :

- 1) Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan milik orang lain di PT.BANK MAYAPADA, Tbk cabang Semarang secara prosedural adalah sama dengan pengambilan kredit dengan jaminan milik debitur sendiri akan tetapi karena pihak ketiga disini berkedudukan sebagai penjamin bukan sebagai pihak yang berhutang, maka pihak ketiga hanya ikut dalam penandatanganan Perjanjian Pengakuan Hutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- 2) Terhadap tindakan atau upaya bank dalam menyelesaikan kredit macet dengan jaminan bukan milik nasabah atau debitur, tetapi milik orang/pihak ketiga, yaitu sama dengan menyelesaikan kredit macet dengan jaminan milik debitur sendiri, yakni dengan cara bermusyawarah terlebih dahulu, jika hal tersebut gagal maka bank akan memberikan surat berupa peringatan atau teguran administratif. Hal tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari debitur maka pihak bank akan melakukan penjualan benda jaminan tersebut melalui juru sita untuk melakukan pelelangan benda tersebut.

Benda jaminan milik pihak ketiga ikut menjadi tersita, karena pihak ketiga telah dengan sukarela menyerahkan barang jaminan untuk dijaminkan, dan juga ikut menandatangani perjanjian pengakuan hutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga pihak ketiga juga berkedudukan sebagai pihak dalam perjanjian.

Dari pelelangan tersebut minimal diharapkan hasil yang mencapai nilai yang wajar yakni sesuai dengan nilai pasar. Jika hal tersebut tidak dapat dicapai maka harga penjualan lelang sesuai dengan nilai penjaminan yang terdapat dalam akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dari hasil pelelangan tersebut akan digunakan untuk membayar kembali kredit yang macet dan jika dimungkinkan masih ada sisa dari penjualan lelang tersebut, besarnya sisa tersebut di kembalikan kepada debitur.

B. Saran

1. Pada waktu perjanjian membuka akad kredit antara pihak bank dan pihak debitur, sebaiknya di atur atau diperjanjikan juga oleh kedua belah pihak mengenai penentuan bersama-sama nilai harga jual barang jaminan tersebut.
2. Apabila dikemudian hari terjadi pelaksanaan eksekusi oleh Badan Urusan Piutang Negara dan Lelang Negara (BUPLN), pada saat pelaksanaan eksekusi, pihak debitur dan pihak ketiga diharapkan hadir untuk menyaksikannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1992. **Hukum Perikatan**. Cet. VI. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- A.P. Parlindungan. 1990. **Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara PPAT**. Alumni Bandung.
- Boedhi Harsono, 2000. **Hukum Agaria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agaria Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I. Hukum Tanah Nasional**. Cet. XVIII Djambatan. Jakarta.
- _____, 2002. **Hukum Agaria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**. Djambatan. Jakarta. Cet. XV.
- Effendi Perangin. 1987. **Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit**. Rajawali Pers. Jakarta.
- _____, 1987. **Praktek Jual Beli Tanah**. Rajawali Pres, Jakarta.
- GHS. Lumban Tobing. 1980. **Peraturan Jabatan Notaris**. Erlangga Jakarta.
- J. Satrio. 1989. **Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata Indonesia**. Hersa. Purwokerto.
- M. Djumhana. 2000. **Hukum Perbankan Di Indonesia**. Cet. III. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. **Perkembangan Lembaga-Lembaga Jaminan Dalam Teori Dan Praktek**. Alumni Bandung.
- _____, 1991. **Perjanjian Kredit Bank**. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1991.
- Marhanis Abdul Hay. 1979. **Hukum Perbankan Di Indonesia**. Buku Kedua PT. Pradya Paramita. Jakarta.

- M. Yahya Harahap. 1986. **Segi-Segi Hukum Perjanjian**. Alumni Bandung.
- Purwahid Patrik. 1994. **Dasar-dasar Hukum Perikatan**. Penerbit CV. Mandar Maju. Bandung.
- R. Wiryono Prodjodikoro. 1996. **Asas-Asas Hukum Perjanjian**. Cet. VI. Sumur Bandung.
- R. Setiawan. 1994. **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**. PT. Bina Cipta. Bandung.
- R. Subekti. 1992. **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian**. PT. Intermedia. Jakarta.
- _____. 2001. **Pokok-Pokok Hukum Perdata**. PT. Intermedia. Jakarta.
- Ronny Hanintijo Soemitro. 1990. **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri**. Ghalia Indonesia.
- Sutan Remy Sjahdeni. 1996. **Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan**. Airlangga University Pers.
- Soerjono Soekanto. 1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. UI. Pres. Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. **Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan**. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Sentosa Sembiring. 2000. **Hukum Perbankan**. CV. Mandar Maju. Bandung.
- Thomas Suyatno. Dkk. 1999. **Dasar-Dasar Perkreditan**. Edisi IV. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH

JL. PAHLAWAN NO. 19 SEMARANG

TELP. Ketua +62.24.8311456, Umum +62.24.8311458, Hukum +62.24.8452525.

SURAT KETERANGAN

NOMOR : W9-Da.At.02.05 - 2454

Panitera / Sekretaris Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang menerangkan bahwa Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang:

N a m a : SANDY RAHARDJA, SH.
Nomor Mahasiswa : B4B 000 181.
A l a m a t : Jl. MT.Haryono No. 553
Semarang.

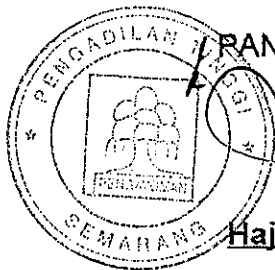
Dalam rangka menyusun Tesis yang berjudul :

" PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN " (Suatu Studi di PT.Bank Mayapada , Tbk Semarang)

Sesuai surat dari Departemen Pendidikan Nasional Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang tertanggal 7 Nopember 2002, Nomor 166/JO7.1.11/PG/02, yang bersangkutan telah mengadakan riset di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah serta wawancara dengan BUYUNG DWIKORA, SH Hakim Yustisial pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 23 Desember 2002.



PANITERA / SEKRETARIS,

Haji M. R. SANUSI, SH.-
NIP. 040015870.