



**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

TESIS

**Disusun dalam rangka memenuhi persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum**

Oleh :

**LAILY RATNA
NIM. B4A002029**

Pembimbing :

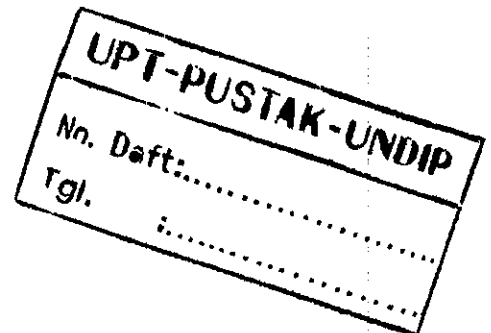
**Prof. Dr. Hj. Sri Redjeki Hartono, SH
NIP. 130.368.053.**

**BIDANG KAJIAN HUKUM EKONOMI DAN TEKNOLOGI
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

UPT-PUSTAK-UNDIP

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

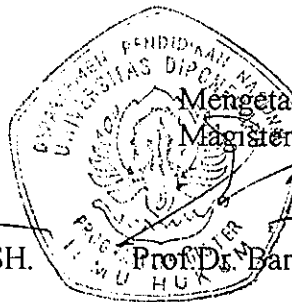
Disusun Oleh :
LAILY RATNA
NIM. B4A002029



Tesis Ini Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang
yang Dipertahankan Pada Tanggal :

Pembimbing

Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, SH.



Mengetahui Ketua Program
Magister Ilmu Hukum

Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, SH

**BIDANG KAJIAN HUKUM EKONOMI DAN TEKNOLOGI
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

tercinta Ibunda Hj, Habibah yang telah mengasuh, membimbing dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang serta mengantarkan dan mendampingi penulis dalam suka maupun duka selama menempuh pendidikan, penulis sampaikan terimakasih dan Ta'zim yang mendalam atas do'a dan cinta kasih ibu yang telah memberikan kesejukan, nasehat yang penulis sedang jalani ini. Serta penulis sampaikan terimakasih kepada bapak dan Ibu mertuaku, atas do'a dan bimbingan dalam kehidupan berkeluarga, karir dan jenjang pendidikan, juga terimakasih kepada Saudara-saudaraku yang telah banyak membantu baik moril maupun materiil. Demikian pula terimakasih yang tak terhingga atas pengertian yang ikhlas, untuk Suamiku tercinta Budiman Efdy,W, SE, SIP. MSi yang telah membimbing dengan ikhlas dan tulus mendampingi penulis dalam suka maupun duka, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dan kita dapat berkumpul lagi dalam mengarungi hidup ini untuk menjadi keluarga yang sakinah, mawaddah, warahmah dunia dan akhirat, Amin. Serta untuk anakku tersayang Intan Belinda Lestari.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis mohon maaf atas segala kekurangan dan kekhilapan yang ada serta tidak lupa kritik dan saran penulis harapkan demi kesempurnaan Tesis ini.

Semoga Tesis ini bermanfaat bagi kita semua . Amin

Semarang, Mei 2004.

Penulis

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Orang yang hari ini sama dengan hari kemaren, maka dia adalah orang yang merugi.

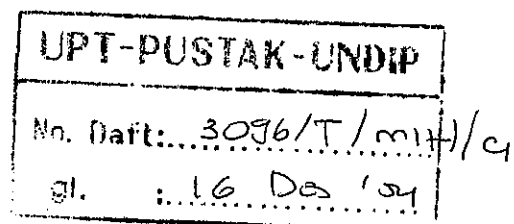
Orang yang hari ini lebih baik dari hari kemaren, maka dia adalah orang yang beruntung.

Orang yang hari ini lebih buruk dari hari kemaren, maka dia adalah orang yang zholim (Nabi Muhammad SAW)

PERSEMBAHAN :

♥ DIPERSEMBAHKAN DENGAN RASA HORMAT DAN CINTA UNTUK MENGENANG AYAHANDA ALM. GHOZALI (ROZALI) YANG TELAH MEMBERIKAN PEDOMAN HIDUP DALAM DUNIA MAUPUN AKHIRAT JUGA YANG TERCINTA DAN PENUH KASIH IBUNDA HJ. HABIBAH YANG TAK KERING DENGAN DO'A.

♥ SERTA...KUPERSEMBAHKAN DENGAN SEGALA RASA CINTA DAN KASIH SAYANG YANG TULUS UNTUK SUAMIKU BUDIMAN EFDY,W,SE, SIP, MSI SERTA ANAKKU TERSAYANG INTAN BELINDA LESTARI.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin. Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karuniaNya-lah penulis diberi kemampuan untuk menyelesaikan penulisan tesis ini, yang berjudul : Perjanjian Kredit Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Ilmu Hukum Kajian Hukum Ekonomi dan Teknologi pada Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih mempunyai kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari sempurna, karena keterbatasan yang ada pada penulis, keterbatasan pengetahuan, waktu, biaya dan terbatasnya literatur. Meskipun demikian dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, penulis telah berupaya semaksimal mungkin agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Disamping itu, dalam penulisan Tesis ini penulis mendapat bantuan dan bimbingan dari semua pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, baik berupa moril maupun materiil. Oleh karena itu dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, pada kesempatan yang baik ini perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Ibu Prof. Dr.Hj. Sri Redjeki Hartono, SH selaku pembimbing yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses

penulisan tesis ini. Integritas beliau sebagai akademisi dan figur ibu yang selama ini dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang sangat berarti bagi penulis.

2. Bapak Yanto Sufriadi, SH.M.Hum, Rektor Universitas Prof.Dr. Hazairin, SH Bengkulu telah memberikan ijin kepada penulis untuk mengikuti Program Magister Ilmu Hukum, dan dari sanubari paling dalam ucapan terima kasih yang tiada terhingga atas segala bantuan yang telah penulis terima. Juga untuk Dekan FH dan staf serta teman-teman di Fak. Hukum Unihaz.
3. Ketua Program dan Sekretaris Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro yang secara institusional telah mengizinkan dan memfasilitasi penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan studi.
4. Bapak Budiharto, SH. M.S yang banyak memberi bimbingan, nasehat, ilmu dan saran selama penulis menimba ilmu, dalam proses penulisan Tesis
5. Segenap bapak dan Ibu Dosen Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang yang telah banyak memberi bekal ilmu pengetahuan dan mendidik penulis selama belajar di Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.
6. Seluruh karyawan dan karyawan Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, yang banyak membantu kelancaran urusan administrasi dan akademik.
7. Ibu Yuli, SE, MS dan Bapak Dwi Djatmiko PT. BNI Cabang Undip, Bapak Bachrudin, SH PT. Bank Muamalat Indonesia, Bapak Iwan Partono, SH.SE PT. BRI Semarang dan Bapak Sumardi, SH PT. BPR Waleri Makmur

Semarang terimakasih yang sedalamnya telah banyak membantu memberikan informasi, data, dokumen dan bimbingan serta saran selama penulis melakukan penelitian.

8. Bapak Barita Sibarani SH,LL.M, Bapak Sunarman, SH, Bapak Hidayat Pengadilan Negeri Semarang terima kasih atas bantuannya selama penelitian.
9. Bapak Koeswidarbo, SH, MM BPN Kota Semarang dan Bapak Doni Indarto, SH bagian lelang KP2LN Semarang terima kasih telah memberikan bantuan selama penulis melakukan penelitian.
10. Sahabatku Nukmayati, SH dan Anny Diharty, SH Notaris/PPAT Semarang terima kasih yang sedalamnya telah banyak memberikan informasi serta saran dalam penulis melakukan penelitian.
11. Sahabat-sahabatku terutama HET Angkatan 2002 UNDIP khususnya BESANKU Is, Shinta, Ul, Lina, Ita, Dharu, Tri, Laksmi, Any, Tuty, Endah, Waty, Mila, Karmindanu, Haryadi, Waluyadi, Gatot juga sobatku, adikku Ichan yang telah banyak membantuku dalam penulisan ini juga yang lainnya yang tidak sanggup penulis sebutkan satu persatu.

Lebih dari itu penulis juga mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan dan do'a yang tulus. Hormat dan banggaku khususnya kepada yang tercinta Ayahanda Alm. Ghozali (Rozali) yang telah mengasuh, membimbing dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang yang telah memberikan bekal yang sangat berguna dalam meniti kehidupan. Semoga arwah beliau diterima di sisi Allah SWT dan semoga Allah SWT menyayanginya seperti beliau mengasihi dan menyayangi penulis, dan yang

ABSTRAK

Secara Konvensional kebutuhan dana disediakan oleh lembaga keuangan. Lembaga ini mempunyai kegiatan di bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat. Sebagai salah bentuk dari kegiatan lembaga perbankan dalam penyaluran dana adalah dengan pemberian kredit. Dalam perjanjian kredit, salah satu faktor yang dipertimbangkan, apakah yang menjadi jaminan dari permohonan kredit tersebut. Sebab kredit yang tidak mempunyai jaminan yang cukup akan mengandung resiko yang besar. Untuk itu di dalam kegiatan penyaluran kredit oleh perbankan perlu adanya jaminan dari debitur, karena jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah maka dibebani dengan Hak Tanggungan yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Salah satu ciri dari Hak Tanggungan ini adalah mudah dan pasti, akan tetapi dalam pelaksanaannya masih sulit untuk dilakukan.

Dalam tesis ini diangkat tiga permasalahan pertama bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga Perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Kedua kendala-kendala apakah yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Ketiga bagaimanakah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut.

Pembahasan terhadap hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Bahwa secara teknis fisik, menabung di bank syariah dengan yang berlaku di bank konvensional hampir tidak ada perbedaan, yaitu dalam unsur-unsur perjanjian, sifat, bentuk, analisis dan syarat sahnya perjanjian. Hal ini karena baik bank syariah maupun bank konvensional diharuskan mengikuti aturan teknis perbankan secara umum. Namun jika diamati secara mendalam terdapat perbedaan-perbedaan substansial, yaitu dalam hal konstruksi hukum, hubungan hukum, beberapa klausula dalam akad perjanjian, dan terutama kontra prestasi tidak berupa bunga bagi Bank Muamalat Indonesia tetapi bagi hasil.

Kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah Jaminan yang diberikan kurang layak; Dokumen yang diminta tidak lengkap; Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo; Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan keadaan sebenarnya.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit. Pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit macet secara damai tanpa melalui eksekusi. Untuk itu upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah : *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring*. Proses litigasi akan ditempuh oleh bank, apabila nasabah debitur beritikad tidak baik, maka berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur dapat dilakukan eksekusi menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, tetapi dalam realita praktek harus ada persetujuan fiat eksekusi dulu dari Ketua Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Perjanjian kredit, Jaminan, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

In conventionally, the need of funds is provided by financial institution. This institution has activities in finance, which collects funds and distributes them directly or indirectly to public. As one of banking institution activities in distributing funds is by giving credit. In credit contract, one of factors to consider, what collateral of the credit proposal. Because the credit that has no proper collateral will contain a high risk. Hence, in activities of credit distributing by banking require collateral of debtor, because the collateral used in credit contract is rights on land will be charged by rights of bail as ruled in the Act number 4, 1996. One of features of this bail rights is easy and certain, however, in practise is still hard to do.

This thesis will explain the three first problems of how the implementation of credit contract on banking institution by the collateral of bail rights on land and goods related by land. Second, what problems that influence the implementation of credit contract by the collateral of bail rights on land and goods related by land. Third, how the implementation of execution of bail rights on land and goods related with land, if debtor is unfulfillment in credit contract.

The discussion of research results can conclude that the implementation of credit contract on banking institution by the collateral of bail rights on land and goods related with land, started by the submitting of credit proposal to bank. Then, all accepted credit/financial proposals would have credit analysis and evaluation and collateral estimation for checking and examining. Based on the analysis, can be known that from the proposal proposed by prospective debtor to bank, not all of them are approved or distributed. Because the proposal that has complete requirement can be realized by bank.

The problems that influence the implementation of credit contract are the collateral is not feasible, incomplete required document, the term of rights on land in form of building utilization rights is expired before the credit is due, the inappropriate debtor's data between the archive and the real condition.

The execution implementation of bail rights on land, if the debtor is unfulfillment in credit contract. The bank indirectly does the execution, but keep trying to do persuasive approach to customers. This approach is done in order to be able to get a settlement of stuck credit peacefully without execution. Litigation process will be taken by bank if the debtor has no good will. So based on the certificate of bailrights that becomes the credit collateral of debtor can be executed according to the Act number 4, 1996. But in practise, there must be an agreement of execution fiat first from the head of first instance Court.

Key Words : Credit Contract, Collateral, Bail Rights.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ASBTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan dan pembatasan masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kontribusi penelitian.....	8
E. Kerangka pemikiran.....	8
F. Metode penelitian.....	21
1. Metode pendekatan.....	21
2. Spesifikasi penelitian.....	23
3. Penentuan sampel.....	23
4. Teknik pengumpulan data.....	25
5. Teknik analisa data.....	28
6. Teknik pengecekan validitas data.....	29
G. Sistematika penulisan.....	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	32
A. Perjanjian Kredit Dan Jaminan Pada Umumnya.....	32
1. Arti pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit.....	41
2. Fungsi jminan secara yuridis dan ekonomis.....	47
3. Syarat sahnya perjanjian kredit.....	51
4. Dokumen jaminan dalam perjanjian kredit.....	58
5. Prinsip-prinsip penilaian dalam permohonan kredit.....	60
6. Jaminan dan pengikatannya sebagai perjanjian assecoir.....	68
B. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan Dengan tanah sebagai obyek jaminan.....	72
1. Posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan.....	72
2. Para pihak dalam pemberian Hak Tanggungan.....	76
3. Obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan.....	79
3.1. Hak-hak atas tanah.....	79
3.2. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.....	84

4. Dokumen Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam jaminan kredit	87
C. Perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.....	90
1 Bank sebagai lembaga penyalur kredit.....	90
2. Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit.....	100
3. Implikasi Hak Tanggungan atas tanah	105
4. Tata cara pembebanan Hak Tanggungan atas tanah.....	107
5. Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah.....	111
6. Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah	112
7. Dokumen yang berhubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah	122
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	127
A. Hasil penelitian.....	127
1. Pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah	127
2. Kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.....	144
3. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi	156
B. Pembahasan.....	171
1. Pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah	171
2. Kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.....	221
3. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi	238
 BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	271
A. Kesimpulan	271
B. Saran.....	272
 DAFTAR PUSTAKA	274

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian :

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut sangat dibutuhkan dana dalam jumlah yang sangat besar.

Dana yang dibutuhkan ada kalanya dapat dipenuhi sendiri, tetapi ada kalanya tidak dapat dipenuhi sendiri sehingga membutuhkan bantuan pihak lain. Secara Konvensional kebutuhan dana disediakan oleh lembaga keuangan. Lembaga ini mempunyai kegiatan di bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat, dalam rangka pembiayaan/investasi tertentu.¹

Meningkatnya kegiatan pembangunan meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan, peranan kredit sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan sangatlah penting. Oleh karena itu

¹ Sri Redjeki Hartono, *Kapita selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal 119.

meningkatnya kegiatan pembangunan juga mengakibatkan peningkatan pula dana pembangunan. Dana pembangunan yang tersedia antara lain disalurkan melalui lembaga perbankan. Sebagai salah bentuk dari kegiatan lembaga perbankan dalam penyaluran dana adalah dengan pemberian kredit.

Suatu kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan “perjanjian kredit” (*credit agreement, loan agreement*).²

Dalam perjanjian kredit, salah satu faktor yang dipertimbangkan, apakah yang menjadi jaminan dari permohonan kredit tersebut. Sebab kredit yang tidak mempunyai jaminan yang cukup akan mengandung resiko yang besar. Untuk itu di dalam kegiatan penyaluran kredit oleh perbankan perlu adanya jaminan dari debitur. Hal ini sangat urgen sebab jaminan tersebut akan diperlukan jika sewaktu-waktu debitur wanprestasi. Dalam hal terjadi kredit macet, barang yang dijadikan jaminan lazimnya akan dijual untuk menutupi kewajiban debitur. Untuk itu dilakukan perjanjian jaminan, yang merupakan perjanjian yang sifatnya aksesoir dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002. hal 31.

Mengingat begitu pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah sewajarnya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian kredit adalah tanah. Untuk menerima tanah sebagai jaminan kredit, pertama-tama yang harus dilihat adalah jenis hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang di atasnya hak itu melekat. Tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai barang jaminan yang relatif aman, karena disamping tidak mudah hilang dan rusak, harga tanah dapat terus meningkat, terlebih jika lokasi tanah yang dijadikan jaminan berada di daerah perkotaan dan strategis. Yang menjadi jaminan kredit adalah hak atas tanah, bukan tanah secara fisik³

Dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lazim disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sudah di sediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah,

³ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hal. 1.

yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hypotheek dan credietverband. Karena ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan yang lama, yaitu lembaga hypotheek dan credietverband berasal dari zaman kolonial Belanda, oleh karena itu ketentuan tersebut dalam kenyataannya jelas tidak sesuai lagi, karena tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA, maka pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka ketentuan-ketentuan mengenai credietverband dan hipotik dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah dan yang untuk sementara waktu masih diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, yaitu yang terkandung dalam HIR atau RBG. Namun dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu

yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg⁴

Kemudahan pelaksanaan eksekusi yang disediakan oleh hukum bagi para kreditur pemegang hipotik selama ini dalam praktek tidak selalu dapat dimanfaatkan, karena masih ada pihak-pihak yang meminta penyerahan "grosse akta hypotheek". Pada hal sejak berlakunya UUPA dan dilaksanakannya pendaftaran tanah, grosse akta hypotheek itu sudah tidak dibuat lagi dan sebagai gantinya dikeluarkan sertifikat hipotik. Akibatnya eksekusi hanya dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan perdata biasa, yang diketahui sungguh memakan waktu. Padahal salah satu ciri hak jaminan atas tanah yang kuat adalah kemudahan dalam eksekusinya.

Selain mengenai ketentuan eksekusi Hak Tanggungan tersebut diatas. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Atas dasar kenyataan diatas, dalam undang-undang No. 4 Tahun 1996 dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas.

⁴ Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pada Acara Pembukaan Seminar Nasional Tentang *Undang-Undang Hak Tanggungan* diselenggarakan atas kerja sama Badan Pertanahan Nasional dengan Universitas Padjadjaran, Bandung 27 Mei 1996.

Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Sehubungan dengan adanya hal tersebut diatas, diharapkan di waktu yang akan datang tidak akan ada lagi perbedaan persepsi mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah dan tata cara eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Dengan demikian kemudahan-kemudahan dalam Hak Tanggungan benar-benar dapat dimanfaatkan. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar eksekusi Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang maupun pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan dari uraian tersebut diatas, telah menimbulkan inspirasi bagi penulis untuk melakukan penelitian, karena perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah masih banyak menimbulkan berbagai masalah.

B. Perumusan dan Pembatasan Masalah.

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian tersebut diatas, maka dapat dikemukakan permasalahan pokok yang akan dikaji dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga Perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ?
2. Kendala-kendala apakah yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ?
3. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut ?

C. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga Perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah .
2. Untuk mengetahui Kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah .

3. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut.

D Kontribusi Penelitian

Penelitian mengenai Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik dari segi praktis maupun segi teoritis, yaitu:

1. Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya Ilmu Hukum, yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
2. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan sebagai salah satu informasi bagi para praktisi hukum atau masyarakat yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Kredit

Secara etymologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "credere" yang di-Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit, berarti memperoleh

kepercayaan. Dengan demikian dasar dari pada kredit adalah kepercayaan.⁵

Sedangkan menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.⁶

Selain itu Thomas Suyatno menyatakan bahwa istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (Credere) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.⁷

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit dirumuskan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu.

Di lihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan / atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima

⁵ Edy Putra The'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1

⁶ O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988, hal .91.

⁷ Thomas Suyatno et.al, *Dasar-dasar Perkreditan*, . PT. Gramedia, Jakarta, 1990, hal. 11

akan tetapi pengembalianya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa intisari dari arti kredit sebenarnya adalah kepercayaan, satu unsur yang harus dipesan sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragnanya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikan.⁸

Bila memperhatikan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit adalah suatu kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada penerima kredit atau debitur, bahwa kredit yang dilepaskan atau diberikan oleh bank pada masa yang akan datang akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sebagaimana yang dijanjikan sesuai dengan jangka waktu yang telah dipertjanjikan.

2. Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian kredit, dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam undang-undang perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank.

Perjanjian kredit, memang aturan dalam KUH Perdata yaitu salah satu dari bentuk perjanjian yang dikelompokkan dalam

⁸ Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradya Paramita, Jakarta, 1990, hal.14.

perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian kredit tentunya tidak dapat dilepaskan dari ketentuan yang ada pada Buku III KUH Perdata.

Sistem yang dianut oleh Buku III KUH Perdata lazimnya disebut sistem terbuka, dalam artian mengandung suatu kebebasan berkontrak membuat perjanjian. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Maksudnya adalah bila mana suatu perjanjian telah dibuat secara sah, yakni tidak bertentangan dengan Undang-Undang maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak serta tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kemufakatan dari kedua pihak itu sendiri dan atau karena alasan-alasan tertentu yang telah ditetapkan Undang-Undang.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam uang, menurut Buku III KUH Perdata mempunyai sifat riil, salah satunya adalah perjanjian pinjam pengganti yang diatur dalam Bab Ketiga belas Buku Ketiga KUH Perdata. Menurut Marhainis Abdul Hay ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjam pengganti, mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank. Sebagai konsekuensi logis dari pendirian ini harus dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil.⁹

⁹ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hal.147.

Hal ini dapat disimpulkan seperti yang tercantum dalam Pasal

1754 KUH Perdata diartikan sebagai berikut:

“Perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemaknaan, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata itu oleh Wirjono

Prodjodikoro,¹⁰ ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal

ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 KUH Perdata tidak

menyebutkan bahwa pihak ke I “mengikat diri untuk memberikan”

suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis, melainkan bahwa

pihak ke I “membagikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang

menghabis karena pemaknaan.

Bila pendirian Marhainis Abdul Hay tersebut dihubungkan

dengan penafsiran Wirjono Prodjodikoro, atas Pasal 1754 KUH Perdata

di atas, maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit

bank adalah perjanjian yang bersifat riil, yaitu perjanjian yang baru

terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak

kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa

sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan sejumlah

¹⁰Wirjono Prodjodikoro, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Terlemba*, Bandung, Sumur bandun, 1981, hal.137.

utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.¹¹

Pinjarm-meminyam merupakan persetujuan, yang berarti harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahanya perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak. Syarat sahanya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjianannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹² Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya atau tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, sedangkan satu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya atau tidak memenuhi syarat obyektif akibatnya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 75

¹² R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Inter masa, Jakarta, 1993, hal. 17

Karena suatu perjanjian sudah disepakati oleh para pihak, seakan-akan menetapkan Undang-Undang bagi mereka sendiri dan perjanjian itu tidak mengikat pihak ketiga yang berada diluar perjanjian.¹³ Kesepakatan untuk membuat suatu perkatan maksudnya antara kreditur dengan debitur dalam perjanjian pinjam-meminjam yang tidak diperkenankan adanya unsur kekhilafan, paksaan maupun penipuan. Kedua belah pihak harus cakap dalam arti dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengaruh, ada obyek yang dipertanyakan dan dalam membicarakan sebab yang halal, kita harus melihat tujuan dari perjanjian itu dibuat. Tujuan merupakan sebab dari adanya perjanjian, dan sebab yang disyaratkan Undang-undang, yaitu harus dihalalkan oleh undang-undang, ketentuan umum dan kesustiaan.

Dengan lahirnya perjanjian tersebut menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Kewajiban debitur adalah mengembalikan pinjamannya pada waktu yang telah dijanjikan. Oleh karena prestasi saat pemberian dengan saat pengembalian terdapat tenggang yang lama, maka diperlukan suatu kepercayaan bank kepada debitur bahwa kredit yang dilepaskan kelak kemudian hari dikembalikan sebagaimana waktu yang dijanjikan.

¹³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal.358

Sutan Remy Sjahdeni, mengatakan bahwa perjanjian kredit

merupakan perjanjian baku karena hampir seluruh klausula-klausulanya atau isi perjanjian sudah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan.¹⁴

Perjanjian baku atau standard ini mengandung kelemahan, karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.¹⁵

Pitlo mengemukakan bahwa latar belakang tumbuhnya perjanjian baku adalah keadaan sosial ekonomi¹⁶. Perusahaan yang besar, perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu oranisasi dan untuk kepentingannya mereka menentukan syarat secara sepihak. Pihak lawan pada umumnya mempunyai kedudukan lemah baik posisinya maupun karena ketidaktahuannya.

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 66

¹⁵ Mariam Darius Badrul Zaman, *Perjanjian Kredit bank*, Alunni Bandung, 1983, hal. 32

¹⁶ *Ibid*, halaman 33.

Asas esensial dari perjanjian yaitu kesepakatan untuk saling

mengikatkan diri atau juga disebut asas konsensualisme, yang mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membatalkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini bersumber dari moral, asas ini mempunyai hubungan dengan asas kebebasan kontrak dan asas kekuatan mengikat perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUH Perdata, jadi apabila ada perjanjian yang ternyata tidak memenuhi syarat yang ditetapkan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian tersebut dimungkinkan bisa dibatalkan atau bisa pula batal demi hukum.

Bertitik tolak dari uraian di atas dapat diartikan bahwa perjanjian kredit terbit dari perjanjian pinjam-meminjam antara bank atau kreditur dengan nasabah atau debitur. Perjanjian tersebut lahir sejak tercapainya kata sepakat setelah pihak bank atau kreditur menyampaikan syarat-syarat tertentu dan disepakati oleh debitur. Oleh karena prestasi saat pemberian uang dari bank kepada nasabah dengan prestasi pengembalian uang dari debitur kepada kreditur terdapat tenggang waktu yang dapat menimbulkan suatu risiko bagi bank, maka bank harus mempunyai kepercayaan kepada debitur bahwa

debitur akan mampu mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang dijanjikan.

3. Pengertian Jaminan Dan Hak Tanggungan

Dalam perjanjian kredit itu juga terkait dengan pengikatan jaminannya. Kata "jaminan" dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang RI No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya dalam Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang

Hal tersebut perlu karena dengan adanya jaminan kepada bank maka akan memperbesar kemungkinan kredit yang disalurkan akan kembali. Mengenai sifat dari perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya, timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan adanya perjanjian jaminan. Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut adalah perjanjian (pemberian) kredit / perjanjian yang bersifat *accessoir* atau tambahan dapat berupa Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) UHT, Hak Tanggungan atas tanah

berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan demikian, UHT memberikan kemungkinan penbebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain di atasnya.

Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah menurut UPA, oleh karena itu objek hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) adalah:

1. Hak Milik;

2. Hak Guna Usaha; dan

3. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas itu, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dan dapat dipindatangkan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.

Proses penbebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua

tahap, yaitu :

¹⁷ Boedi Hartono, *Segi-segi yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*. Seminar Nasional, Undang-Undang Hak Tanggungan, Jakarta, FH. Universitas Trisakti bekerjasama dengan Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan PPAT, 1996.

¹⁸ Mochammad Djais, *Peran sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus Tahun 1997, hal. 55.

Apabila kredit yang diusahakan oleh kreditur macet, dalam arti debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban perikataannya dengan baik, di mana obyek hak tanggungan akan 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 piutangnya, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya

Eksekusi Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menurut ketentuan ini cara eksekusi pada prinsipnya dilakukan melalui lelang. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui penjualan dibawah tangan¹⁸

4. Eksekusi Hak Tanggungan.

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁷

Menurut Pasal 20 ayat (1), eksekusi penjualan lelang dilakukan

berdasar :

a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (2) dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika melalui penjualan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kedua cara eksekusi menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas sekarang belum berlaku, karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Berhubung dengan itu dalam Pasal 26 dan penjabarannya ditentukan, bahwa ketentuan eksekusi Hak Tanggungan yang berlaku sekarang adalah yang diatur dalam pasal 224 HIR (258 RBg).

Masalah eksekusi benda jaminan hipotik berdasarkan Pasal 224 HIR (258 RBg) timbul sehubungan dengan dikeluarkannya pendapat Mahkamah Agung, bahwa prosedur eksekusi parat tidak berlaku lagi, diganti dengan eksekusi dengan pertolongan hakim (Pasal 224 HIR, 258 RBg). Masalah utamanya adalah tidak adanya kesatuan pendapat diantara pejabat yang berwenang menjalankan eksekusi, sejak saat itu timbul ketidakpastian tentang apa yang dapat dieksekusi beserta syarat-

Pendekatan Yuridis Normatif digunakan terhadap peraturan yang ada relevansinya dengan permasalahan yang akan diteliti, yaitu meliputi lingkup penelitian "inventarisasi hukum positif" yang merupakan kegiatan pendahuluan yang bersifat dasar dari seluruh rangkaian proses dalam penelitian-penelitian hukum positif dan "Sistematis Hukum" khususnya terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

Pendekatan Yuridis Normatif digunakan terhadap peraturan yang ada relevansinya dengan permasalahan yang akan diteliti, yaitu meliputi lingkup penelitian "inventarisasi hukum positif" yang merupakan kegiatan pendahuluan yang bersifat dasar dari seluruh rangkaian proses dalam penelitian-penelitian hukum positif dan "Sistematis Hukum" khususnya terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder.¹⁹

informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dapat dibedakan menjadi tiga: yaitu bahan-bahan hukum primer; bahan-bahan hukum sekunder dan Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dibidang hukum dapat dibedakan menjadi tiga: yaitu bahan-bahan hukum primer; bahan-bahan hukum sekunder dan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁹

a. Pendekatan yuridis normatif.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Pendekatan

F. Metode Penelitian

eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan.
syarat eksekusi benda jaminan, dan penguasaan tentang kekuatan

Disamping itu juga penelitian terhadap "Asas-Asas Hukum" hal ini diperlukan guna diperoleh landasan filosofis sebagai dasar idel dari hukum. Dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat menemukan hukum *in concreto*, yaitu hukum positif yang dicari dalam analisis diskriptif yang aktual untuk memberikan gambaran mengenai implementasi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

b. penelitian ini juga akan menggunakan pendekatan yuridis Empiris yaitu meneliti terhadap gejala-gejala yang ada pada masyarakat dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang akan diteliti dan hasil penelitian yang diperoleh dari hubungan hukum dengan realitas empirik yang terjadi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

Dalam melakukan pendekatan Yuridis Empiris ini, metode yang digunakan adalah Kualitatif dan Kuantitatif. Metode kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden, dan ketiga; metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan

menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.²⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dari tesis ini merupakan penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seleliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya²¹

Istilah analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek perjanjian kredit dari segi teori maupun praktek.

3. Penentuan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti²².

Dalam penelitian ini, populasi yang diteliti adalah pihak yang terkait dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah yaitu pihak bank, Debitur, PPAT/Notaris, pihak BPN, pihak Kantor Pelayanan Pajak dan Lelang Negara serta Pengadilan Negeri Semarang.

²⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 1995, hal.5

²¹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal.80.

²² Rony Hanitijo, *Op.cit*, hal. 51

b. Sampel

Sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik Non Random Sampling. Jenis yang digunakan adalah Metode *Purposive sampling* yaitu penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Untuk menentukan sampel berdasarkan tujuan tertentu haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut :

- (a). Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi.
- (b). Subyek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri utama populasi
- (c). Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.²³

Penarikan sampel, yaitu usaha menemukan keseragaman dan sifat umum dunia sosial, dan kegiatan dilakukan terus dan berulang oleh peneliti lapangan kualitatif.²⁴ Dalam penelitian ini sampel yang diambil pada populasi tersebut pada empat bank, yaitu dua bank pemerintah dan duanya lagi bank swasta.

²³ Rony Hanitjo, *Op.cit*, hal. 51

²⁴ Matrew. B. Miles dan Michael Huberman, *Analisis data kualitatif*, UI Pres, Jakarta, 1992, hal. 47

Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian menurut Rony Hanitjo²⁵ dapat ditempuh dengan empat cara yaitu (a) studi kepustakaan; (b) observasi; (c) interview dan (d) kuesioner.

4. Teknik Pengumpulan Data

6. Tiga (3) orang Pejabat Pengadilan Negeri Semarang
 5. Dua (2) orang Pejabat KP2LN
 4. Dua (2) orang Pejabat Kantor Pertanahan.
 3. Dua (2) orang Notaris/PPAT
 2. Dua puluh (20) orang Debitur.
PT. BPR. Welri Makmur Semarang.
 1. Unsur pimpinan dari PT. BNI (Persero) Kanca Undip dan PT. BRI Kanca Semarang, PT. Bank Muamalat Indonesia Semarang, PT. BPR. Welri Makmur Semarang.
1. Unsur pimpinan dari PT. BNI (Persero) Kanca Undip dan PT. BRI Kanca Semarang, PT. Bank Muamalat Indonesia Semarang, PT. BPR. Welri Makmur Semarang.
- jaminan Hak Tanggungan atas tanah yaitu :

Mengenai responden dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berhubungan erat dengan penelitian, dalam hal ini adalah pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian kredit dengan

c. Responden

Pengadilan Negeri Semarang.
BPN, pihak Kantor Pelayanan Pajak dan Lelang Negara serta Semarang, PT. BPR. Welri Makmur, Debitur, PPAT/Notaris, pihak BRI (Persero) Semarang dan PT. Bank Muamalat Indonesia Dalam hal ini PT. BNI (Persero) Kanca Undip Semarang dan PT

Dalam pengumpulan data ini, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang akan diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berjudul laporan, sedangkan data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu perilaku warga masyarakat melalui penelitian. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah meliputi :

a). Studi kepustakaan

Studi kepustakaan hanya dilakukan terhadap data sekunder, yaitu dengan mempelajari literatur yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan yang akan diteliti, yang bersumber dari:

1. Bahan Hukum Primer
 - 1.1. Undang-undang Dasar 1945
 - 1.2. Ketetapan-Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR).
 - 1.3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - 1.4. HIR/RBG
 - 1.5. Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas
 - 1.6. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Dalam penelitian ini cara utama untuk mengumpulkan data/informasi adalah dengan teknik wawancara dengan alasan: (i). dengan wawancara peneliti dapat menggali tidak saja terhadap apa yang diketahui dan dialami oleh subjek yang diteliti, tetapi juga yang tersembunyi jauh didalam diri seseorang; (ii) Apa yang ditanyakan

b). Studi Lapangan

3.2. Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini.

3.1. Kamus Hukum dan Ensiklopedia

primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari :

yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum

3. Bahan Hukum Tersier

ilmiah yan ada kaitannya dengan penelitian.

2.3. Makalah-makalah ilmiah, pelbagai bahan seminar dan tulisan

2.2. Hasil Penelitian yang berupa laporan tertulis

2.1. Literatur yang sesuai dengan masalah penelitian

2. Bahan Hukum Skunder

1.10. Dokumen Perjanjian

eksekusi lelang.

1.9. Berbagai Peraturan yang bersangkutan paut dengan

berkaitan dengan tanah.

Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

1.8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Dasar Pokok-Pokok Agraria

1.7. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

kepada informan bisa mencakup hal-hal yang bersifat lintas waktu yang terkait dengan masa lampau, masa sekarang dan juga masa yang akan datang. Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden yang menjadi sampel/informan penelitian dengan teknik yang dipergunakan adalah wawancara tidak berstruktur (*non directive interview*), karena seluruh wawancara tidak didasarkan pada suatu sistem atau daftar pertanyaan yang telah disusun lebih dahulu. Juga wawancara dilakukan dengan tipe terarah (*directive interview*) yaitu wawancara mempergunakan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan lebih dahulu.²⁶ Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan responden yang telah ditunjuk. Hasil studi lapangan ini diharapkan dapat memberikan kejelasan dalam praktik praktik tentang Perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

5. Teknik Analisa Data

Setelah data yang diperlukan terkumpul, maka akan diidentifikasi dan digolongkan sesuai dengan permasalahan. Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya di analisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas²⁷

²⁶ Ibid, halaman 59-60.
²⁷ Ibid, halaman. 116.

Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif yaitu suatu tatacara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh²⁸

6. Teknik pengecekan validitas data

Untuk mengecek validitas data menggunakan teknik triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan keabsahan informasi yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai bahan perbandingan terhadap data yang satu dikontrol dengan data yang sama dari sumber lain. Teknik triangulasi data adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data itu.²⁹

Sebuah penelitian dipandang memenuhi kriteria objektivitas, jika memenuhi persyaratan minimum berikut :

- a). desain penelitian dibuat secara baik dan benar;
- b). fokus penelitian yang tepat;
- c). instrumen dan cara pendapatan yang akurat;
- d). pengolahan dan analisis data dilakukan secara benar;

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op.cit.* hal.250.

²⁹ Sanfah Faisal, *Penelitian Kualitatif, dasar-dasar dan aplikasinya*, VA3, Malang, hal.98.

e). penarikan kesimpulan dilakukan secara kongruen dengan hasil analisis data;

f). hasil penelitian memberi manfaat bagi pengembangan ilmu dan perbaikan praktikal; dan

g). rekomendasi penelitian memiliki masalah bagi pengembangan lebih lanjut.

I. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dan disajikan dalam suatu karya ilmiah berupa tesis yang terdiri dari 4 (empat) Bab dan tiap-tiap Bab akan dirinci lagi menjadi beberapa sub-Bab. Sudah uraian pendahuluan yang membicarakan tentang latar belakang, permasalahan, kerangka teoritis, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Menyusul Bab dua (Tinjauan Pustaka) menguraikan tentang Perjanjian kredit dan Jaminan Pada Umumnya, berisi uraian mengenai arti pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit, fungsi jaminan secara yuridis dan ekonomis, syarat sahnya perjanjian kredit, Dokumen jaminan dalam perjanjian kredit, Prinsip-prinsip penilaian dalam pemohonan kredit, Jaminan dan pengikatannya sebagai perjanjian aksesoir dalam perjanjian kredit; dan Sub Bab kedua mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta-benda yang berkaitan

dengan tanah sebagai obyek jaminan, berisi uraian mengenai Posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan, Para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan, Obyek Hak Tanggungan, Dokumen Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berisi uraian mengenai Bank sebagai lembaga penyalur kredit, Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit, Implikasi Hak Tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit, Tata cara pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah, Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah, dan Dokumen yang berhubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah. Bab tiga (Hasil penelitian dan Pembahasan), yaitu memaparkan temuan dari penelitian lapangan tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah; dan kendala-kendala yang mempengaruhi dalam pelaksanaan perjanjian kredit, serta eksekusi Hak Tanggungan atas tanah apabila debitur cidera janji, dilanjutkan dengan menganalisis atau membahas terhadap semua fakta yang ada didasarkan teori-teori yang relevan, sedangkan Bab empat (penutup), terdiri dari kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang dianggap perlu sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Kredit Dan Jaminan Pada Umumnya.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah melainkan sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak diantaranya meliputi : sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perbankan, kebijakan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perbankan ini, maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara sangat hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perbankan tersebut.

Kegiatan perbankan akan lancar apabila adanya suatu saling mempercayai dari semua pihak yang terkait dalam kegiatan tersebut. Keadan itupun dapat terwujud hanyalah apabila semua pihak terkait mempunyai integritas moral. Kondisi dasar seperti ini sangatlah diperlukan oleh bank dalam usaha dan alokasi dana untuk kredit, karena

dana yang ada pada bank sebagian besar merupakan dana milik pihak ketiga yang dipercayakan kepada bank tersebut. Dengan demikian sebaliknya bank dituntut dan berkeajiban untuk selalu menjaga kepercayaan yang diberikan oleh pihak ketiga dalam menjalankan penggunaan dana tersebut dalam kegiatan perkeditan.

Istilah kredit ditemukan dan diatur dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan seperti telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Pada Undang Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 point 11 menentukan:

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

Dari kata mewajibkan tersebut diatas dapat dikatakan bahwa kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang “dipercaya mampu” mengembalikan kredit dikemudian hari, pemenuhan kewajiban mengembalikkan pinjaman itu sama artinya dengan kemampuan memenuhi prestasi suatu perkatan.

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan (*to trust*).³¹ Kata “*trust*” itu sendiri berarti kepercayaan. Dengan demikian, dalam tahap apapun dan kemanapun arah perkembangannya, dalam setiap kata “kredit” tetap mengandung unsur “kepercayaan”.³²

³¹Noah Webster dalam Murni Fuady, *Hukum Perkeditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.5.
³² *Ibid*, hal.5.

Jadi seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.³³ Menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.³⁴

Seorang ahli melihatnya dari segi Accounting diperoleh pengertian bahwa kredit adalah : *The arrangements agreed upon by purchaser and the seller as to when payments for merchandise are to be made called the credit term.*³⁵

Dalam dunia bisnis kredit juga mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit dalam artian seperti kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada nasabahnya. Dalam dunia bisnis pada umumnya, kata "kredit" mengandung unsur " meminjam " yang berarti sesuatu yang dipinjamkan, khususnya sejumlah uang.³⁶

Dengan demikian bila memperhatikan uraian tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa pengertian kredit adalah suatu kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada penerima kredit atau debitur, bahwa kredit yang dilepaskan atau diberikan oleh bank pada masa yang akan datang akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sebagaimana yang

³³ Marham Darus Badruzaman, *Perjanjian kredit Bank*, Alumni, 1983, h.21, lihat pula Hadawidjaya dan Rivai Wirasasmita, *Analisis kredit*, PT Pionir jaya, Bandung, 1991, h.4 lihat pula Eddy Putra The Aman, *Kredit Perbankan suatu tinjauan yuridis*, Liberty yogyakarta, 1985, h.1, Muchdarsah Simungan, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen kredit*, PT.Bina Aksara, Jakarta, 1989, h.2

³⁴ O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank komersial*, cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 91.

³⁵ Phillips E. FESS. C.p.4, Ph.D.CS, *Financial Accounting*, 1985, h.105.

³⁶ A.S.Homby, dalam Munir Fuady, *Hukum Perkedidan Kontemporer*, cetakan kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 6.

dijanjikan sesuai dengan jangka waktu yang telah dipertjanjikan. Sehingga intisari dari kredit yaitu unsur kepercayaan sedangkan unsur yang lainnya, bersifat sebagai suatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan atau perikatan hukum dalam bidang perkedaitan tersebut.

Dari gambaran seperti uraian di atas tersebut maka dalam kegiatan kredit, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:

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

- 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 dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerosobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur

ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.³⁷

Unsur-unsur kredit seperti di atas tertuju pada ruang lingkup kredit dalam kerangka yang lebih sempit tetapi unsur tersebut merupakan unsur yang asasi. Sedangkan apabila kredit dalam sektor perbankan yang lebih luas lagi terutama dari pelaksanaan perkreditan itu sendiri, maka unsur-unsurnya paling tidak di dalamnya juga meliputi:

- a. Organisasi;
- b. Manajemen perkreditan;
- c. Dokumen;
- d. Administrasi kredit;
- e. Perjanjian kredit dan Agunan;
- f. Penyelesaian Kredit macet.³⁸

³⁷ Thomas Suyatno et.al, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan Ketiga, Gramedia, Jakarta, 1990, hal. 12-13.

³⁸ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 371.

Lebih lanjut Munitr Fuady mengatakan, bahwa dari pengertian-pengertian kredit tersebut diatas, maka terdapat unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:³⁹

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur, yang disebut dengan perjanjian kredit.
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak "kreditur" sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank, dan para debitur, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.

c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar/mencicil kreditnya.

- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.

f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak debitur kepada kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan.

g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur.

h. Adanya risiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

³⁹ Munitr Fuady, *Op.Cit.*, hal. 6-7.

Dalam perkreditan ini pula tidaklah berlebihan apabila ditemukan banyaknya ketentuan yang mengatur dan membatasinya, hal itu karena memang bidang perbankan merupakan suatu kegiatan usaha yang sangat diatur dan dibatasi ketentuan perundang-undangan. Dengan kondisi seperti itu maka peraturan perundang-undangan dalam praktek perkreditan perbankan modern merupakan salah satu unsur dalam kegiatan perkreditan merupakan salah satu unsur utama dari kegiatan kredit itu sendiri.

Dengan demikian, dalam suatu pemberian kredit tidak dapat disangkal bahwa kredit dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, yaitu bagi pihak kreditur dan pihak debitur. Bagi pihak kreditur keuntungannya adalah ia dapat menyalurkan kelebihan dana/uang yang dimilikinya dan sekaligus akan memperoleh bunga dari pihak debitur. Sebaliknya dari pihak debitur keuntungannya adalah ia dapat memperoleh dana/uang yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, misalnya pembelian rumah, kendaraan bermotor, dan bahkan modal untuk melakukan kegiatan usaha atau untuk mengembangkannya kegiatan usaha yang sudah dilakukan, sedangkan pembayarannya kembali hutang tersebut dilakukan secara angsuran dalam kurun waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak.

Perjanjian kredit bank sebagai suatu perjanjian yang sering kita jumpai, ternyata tidak ditemukan pengaturannya dalam KUH Perdata. Perjanjian kredit meminjam aturan dalam KUH perdata yaitu salah satu dari bentuk perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian pinjam

kecepatan pinjaman-pinjam antara bank dengan pihak lain.
Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjaman meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana Pasal 1

disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dimana (12) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, seperti keharusan adanya suatu perjanjian kredit, adalah dari bunyi Pasal 1 ayat Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai

peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian karena undang-undang memperbolehkan memperjanjikan bunga atas waktu yang ditentukan. Selain itu berkewajiban pula membayar bunga, mengembalikannya barang dalam jumlah dan keadaan yang sama dalam diperjanjikan berakhir. Sedangkan pihak pinjaman berkewajiban meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum jangka waktu yang Dalam perjanjian ini, pihak yang meminjamkan tidak boleh

“Pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak belakangan ini akan mengembalikannya sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Pasal 1754 KUH Perdata menetapkan:

Adapun yang disebut perjanjian pinjaman pengganti ketentuan

Buku III KUH Perdata.

kredit tentunya tidak dapat dilepaskan dari ketentuan yang ada pada sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian pengganti sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata,

ayat (12) tersebut diatas, dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut:

(1). Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjaman meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku ketiga (tentang Perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjaman meminjam) KUH Perdata khususnya.

(2) Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, kalaupun semata-mata hanya dari bunyi ketentuan Pasal 1 ayat 12 undang-undang Perbankan 1992 tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis.

Namun demikian dalam praktek perbankan pada dasarnya bentuk dan pelaksanaan perjanjian pinjaman yang ada dalam KUH Perdata tidaklah sepenuhnya identik dengan bentuk dan pelaksanaan suatu perjanjian kredit perbankan, diantara keduanya ada perbedaan-perbedaan.

Sesuai dengan asas yang utama dari suatu perikatan atau perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan

Hukum jaminan merupakan suatu perangkat hukum yang sangat penting di dalam bisnis modern. Di dalam bisnis modern, pembiayaan tidak akan dilakukan oleh suatu perusahaan dari modalnya sendiri. Untuk meningkatkan dan memperluas usahanya, suatu perusahaan akan meminjam dana dari bank dan atau lembaga pembiayaan lainnya. Dalam hal ini tidak dapat dipungkiri peranan bank dan lembaga pembiayaan sebagai penyedia dana dalam menunjang kegiatan bisnis

1. Arti pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit.

Dalam perkembangannya kebebasan berkontrak ini kemudian mendapat pengaruh ekonomi yang memuat ketentuan yang bersifat memaksa, yang ditunjukkan untuk menyeimbangkan kemampuan pihak-pihak pelaku ekonomi secara lebih adil dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional yang berdasarkan asas pemerataan. Dalam prakteknya perjanjian kredit seringkali semuanya dibakukan, dan akhirnya terbentuklah perjanjian baku untuk perjanjian kredit.

Dalam perkembangan kebebasan berkontrak ini kemudian kedua belah pihak. perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak. Sehingga ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata, sedangkan dalam hal hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan pula mendasarkan kepada kesepakatan bersama, artinya dalam kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata, tetapi dapat

pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya. Tanpa adanya dana yang tersedia tersebut kegiatan bisnis akan akan berkurang bahkan mungkin akan berhenti. Oleh karena itulah dana tersebut harus disediakan tetap tersedia dengan mengupayakan kelancaran pengembalian dana yang telah dipinjam oleh pengusaha. Salah satu caranya adalah mengikat pinjam secara hukum dengan keharusan memasang jaminan baik berupa barang maupun hak-hak yang dimiliki oleh pinjam. Dengan adanya jaminan tersebut, apabila pinjam mengalami kesulitan pengembalian pinjamannya, kreditur dapat memperoleh kembali dana yang telah diberikannya dengan menjual atau memindahtangankan barang-barang atau hak-hak yang telah dijaminakan tersebut.

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *resht* dalam rangkaiannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan, maka hukum jaminan dapat dikatakan sebagai "ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya."⁴⁰

"Jaminan" dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan seperti yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10

⁴⁰ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal.54.

Tahun 1998, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat : ".....keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur....." dan sekaligus mencerminkan apa yang disebut dengan "the five C's of credit" yang salah satunya adalah *Collateral* (jaminan/agunan) yang harus disediakan oleh debitur.

Lebih lanjut jaminan atau agunan ini, dapat dilihat pada penjelasan Pasal 8 undang-undang tersebut yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkeditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.⁴¹ Namun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.⁴² Di dalam literatur jaminan selalu dikaitkan dengan hak kebendaan, karena dalam KUH Perdata jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda yang diatur dalam Buku II KUH Perdata. Apabila melihat pada sistematika KUH Perdata, maka akan

⁴¹ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek hukum pemberian kredit* Perbankan di Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 173.

⁴² Eugenia Lillawati Mujiono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan pemberian kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hal. 17.

terlihat seolah-olah hukum jaminan hanya merupakan jaminan kebendaan saja, karena pengaturan jaminan kebendaan terdapat dalam Buku II tentang benda, sedangkan perjanjian jaminan peorangan di dalam KUH Perdata merupakan salah satu jenis perjanjian yang diatur dalam buku III tentang perikatan.

Pendapat bahwa hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda juga terlihat dalam tulisan Subekti:

Bagaimana bentuk sistem mengenai hukum benda kita nanti, hukum jaminan (kebendaan) harus mengikuti sistem yang digariskan oleh hukum benda itu. Memang perihal jaminan tempatnya adalah dalam hukum benda. Ia merupakan bagian daripada hukum benda.⁴³

Mengingat bahwa jaminan merupakan sarana pengamanan dan perlindungan bagi para kreditur, maka jaminan kebendaan seperti yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata juga merupakan bagian dari hukum jaminan.⁴⁴

Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa jaminan di sini dapat berarti material maupun immaterial. Apalagi bila kita memiliki ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang menentukan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak,

⁴³ Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Seminar Hukum Jaminan BPHN, Binacipta, 1981, hal. 21.

⁴⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melikat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 231.

baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan peorangan.

Yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri 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.

Dari pengertian tersebut lebih lanjut dapat dikemukakan bahwa :

(1). Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, baik berupa hak kebendaan maupun hak peorangan.

(2). Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, dapat diberikan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga penjamin atau penanggung.

(3). Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut untuk keamanan dan kepentingan kreditur, haruslah diadakan dengan suatu perikatan khusus, perikatan mana bersifat aksesoir dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang diadakan antara debitur dengan kreditur.¹⁵

Dalam perjanjian pinjam meminjam uang, biasanya pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperkjanjikan ternyata debitur tidak melunasi. Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk

¹⁵ Hasanudin Rahman, *Op.cit.*, hal. 175.

dimiliki oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, yaitu barang jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Didunia perkeditan, dikenal suatu "hukum" yang mengatakan bahwa "dalam pemberian kredit, harus terdapat dua jalan penyelesaian (*way out*), jalan penyelesaian yang pertama adalah dana tunai (*the first way out of credit is cash*), jalan kedua, jaminan (*the second way out of credit is collateral*). Jalan penyelesaian kedua (jaminan) bagi pemberi kredit adalah jalur penyelesaian alternatif apabila alternatif pertama tidak berjalan seperti yang diharapkan.⁴⁶

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Jika hal ini terjadi maka pihak bank akan dirugikan, sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah. Berarti kredit tersebut macet tanpa ada asset dari nasabah yang dapat menutup kredit yang tidak terbayar. Sementara itu, jika ada agunan, maka pihak bank dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan

⁴⁶Jopie Jusup, *Kiat Jitu Memperoleh Kredit*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta, 2003, hal.94

tersebut. Syarat adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal.⁴⁷

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, adanya jaminan kredit karena bank ingin mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Dengan adanya jaminan bank merasa aman, sebab bila terjadi nasabahnya wanprestasi/cidera janji/tidak menepati janjinya untuk membayar hutang (mengembalikan kredit) tepat pada waktunya, bank masih dapat menutup piutangnya disinilah arti pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit.

2. Fungsi Jaminan Secara Yuridis dan Ekonomis.

a. Fungsi Jaminan Secara Yuridis

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Penyaluran dana melalui kredit mengandung risiko yang tinggi karena itu dalam praktek pemberian kredit

⁴⁷ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 2.

diharapkan selalu melalui suatu analisa yang baik dan sehat. Oleh karena itu, untuk memperkecil risiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunsi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Lebih dari itu, jaminan kredit oleh calon debitur/debitur diharapkan dapat membantu memperlancar proses analisa pemberian kredit dari bank. Dan barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Dengan demikian fungsi jaminan secara yuridis adalah sebagai berikut :

- (1). jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatannya secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.⁴⁸

- (2). memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu

⁴⁸Hasanudin Rahman, Op.Cit, hal.176..

tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁴⁹

(3). memberi dorongan kepada debitur (tertagih) 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.⁵⁰

Dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, pasal ini tidak terlihat dengan jelas apakah pasal ini merupakan pasal yang menyebut tentang perlunya jaminan secara yuridis dalam perjanjian kredit. Tetapi apabila dibaca penjelasan pasal itu terlihat peranan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut meskipun tidak menonjol. Dikatakan tidak menonjol karena jaminan secara yuridis disini hanya merupakan salah satu syarat saja disamping syarat-syarat lain.

Demikian juga dari penjelasan Pasal 8 tersebut diatas, dari penjelasan ini terlihat bahwa jaminan secara yuridis yang disebut agunan (*collateral*) hanya merupakan salah satu unsur saja. Secara teori berdasarkan ketentuan Pasal 8 ini agunan (*collateral*), seakan-akan kurang penting dalam proses pemberian kredit, tetapi dalam praktek hampir tidak ada Bank yang memberikan kredit tanpa agunan. Karena tidak berani untuk menanggung risiko tinggi untuk kehilangan dana yang telah disalurkankannya.

⁴⁹ Thomas Suyatno, et.all, Op. Cit, hal. 132.
⁵⁰ Ibid

adalah sebagai berikut :

Dengan demikian fungsi jaminan secara ekonomis antara lain

(1). *marketable*, artinya apabila jaminan tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi, maka jaminan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.⁵² Sehingga adanya kepastian tentang amannya pengembalian hutang.

oleh bank.⁵¹

Atas dasar Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa dalam undang-undang tersebut memberikan arti jaminan dalam arti yang luas, karena dalam Undang-undang tersebut jaminan tidak dalam pengertian yuridis saja tetapi juga dalam pengertian ekonomis, karena nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditur yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur. Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, kenyataannya bank-bank saat ini hanya menerima jaminan-jaminan yang secara umum dapat memenuhi syarat yang telah ditentukan sendiri

(2). menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dibuat demikian diperkecil terjadinya.⁵³

3. Syarat Sahnya Perjanjian kredit.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disingkat KUH Perdata) rumusan perjanjian dalam Undang-Undang disebut persetujuan yaitu : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

Definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya kurang begitu memuaskan karena ada beberapa kelemahan, yaitu hanya menyangkut sepihak saja; kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus; pengertian perjanjian terlalu luas; dan tanpa menyebutkan tujuan. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri, untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁵⁴

⁵³ Thomas Suyatno, et.all, Op. Cit, hal . 132.

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal.78

Para sarjana hukum perdata pada umumnya juga berpendapat yang senada bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap, dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur pada Buku III KUH Perdata kriteriaanya dapat dinilai secara materiil⁵⁵

Wirjono Projodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁵⁶

Sedangkan Subekti merumuskan kembali definisi pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁷

⁵⁵ Martam Darus Badrulzaman (dkk), *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 65.

⁵⁶ Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas hukum Perjanjian*, Bale, Bandung, 1989, hal.9

⁵⁷ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermusa, Jakarta, 983, hal. 1

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, jika disimpulkan maka unsur-unsur perjanjian terdiri dari:

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 ditetapkan undang-undang.

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 maka timbullah persetujuan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai
Mengetahui tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketentuan umum, kesesuaian 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
Perlu bentuk tertentu ini karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Asas ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh

b. Asas Pacta Sunt Servanda

Dari ketentuan hal diatas, dengan demikian asas kebebasan kontrak tersebut bukan berarti tidak ada batasannya sama sekali, karena dalam Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan "satu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

seterusnya.

Untuk menentukan bentuknya yaitu tertulis atau tidak tertulis, dan isi dari perjanjian, pelaksanaannya, maupun syarat-syarat, dan bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Tujuan dari pasal tersebut "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang

a. Asas Kebebasan Berkontrak.

beberapa asas antara lain :

Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata mengenal menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang (Pasal 1338 ayat 1 dan ayat 2 KUH Perdata) Yang berarti bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁵⁸

c. Asas Itikad Baik

Asas ini berarti, bahwa orang yang akan membuat perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3).

d. Asas Konsensualisme

Maksud dari asas ini adalah dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali yang bersifat normal.

Suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak haruslah memenuhi ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pasal 1320 KUH perdata, mengenai syarat-syarat sah nya suatu perjanjian.

Untuk sah nya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH

Perdata, diperlukan empat syarat :

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

⁵⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit.*, hal. 8.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.⁵⁹

Sehubungan dengan keempat syarat tersebut, Subekti mengatakan bahwa tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dapat pembatalan perjanjian kepada hakim, akan tetapi jika tidak dipenuhinya syarat-syarat objektif diancam dengan kebatalan perjanjian demi hukum.⁶⁰

Pendapat senada juga dikemukakan oleh Abdulkadir muhammad, bahwa akibat hukum dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat mengenai subyek, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*voidable*) yaitu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, sedangkan akibat hukum dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian itu batal (*void*) artinya perjanjian itu batal demi hukum.⁶¹

Apabila suatu perjanjian yang telah dibuat memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian, maka akibat dari perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi meeka yang membuatnya. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dimana disebutkan

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Op.Cit*, hal.74.
⁶⁰ Subekti, *Op.Cit*, hal .17
⁶¹ Abdulkair Muhammad, *Op.Cit*, hal.82.

bahwa semua pesetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut J. Satrio, dalam suatu perjanjian sebenarnya yang paling penting adalah isinya. Keterangan para pihak pada perjanjian adalah keterangan pada isi perjanjian. Karena isinya mereka tentukan sendiri, maka salah satu pihak sebenarnya terikat kepada janjinya sendiri, janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Jadi orang terikat bukan karena ia menghendaki, tetapi karena ia memberikan janjinya.⁶²

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka untuk syarat sahnya perjanjian kredit dan agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau mengatakan perjanjian itu batal.

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

4. Dokumen Dalam Perjanjian Kredit

Disamping perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok dalam setiap transaksi kredit, maka terdapat juga dokumen-dokumen lain yang menyertai, mengikuti atau mendahului perjanjian kredit tersebut. Karena itu, di samping dokumen pokok tersebut, kita dapat memilah-bilah berkas dokumen-dokumen lain itu ke dalam :⁶³

a. Dokumen pendahluan

b. Dokumen jaminan

c. Dokumen legalitas, dan

d. Dokumen instrumental

Untuk lebih jelasnya tentang dokumen-dokumen dalam perjanjian kredit, untuk itu akan ditinjau satu per satu.

a. Dokumen Pendahluan

Ada beberapa dokumen yang dibuat sebelum ditandatanganinya suatu perjanjian kredit. Dokumen-dokumen tersebut dapat disebut dengan "Dokumen pendahluan" dan biasanya berisikan data finansial atau garis besar data tentang *ferms* dan *condition* dari perjanjian kredit yang akan ditandatangani kelak.

b. Dokumen Jaminan

Ada juga beberapa dokumentasi yang menyertai perjanjian kredit yang dapat kita sebut sebagai "Dokumen jaminan". Seluruh dokumen ini secara yuridis *by the operation of law* (demikian hukum)

⁶³ Munitr Fuady, *OP.Cit*, hal. 52

dianggap sebagai dokumen yang "assessor". Maksudnya, perjanjian jaminan tersebut merupakan bagian dari perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit tersebut karena alasan apapun batal atau tidak berlaku secara hukum, maka perjanjian jaminan pun tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.

c. Dokumen Legalitas

Yakni yang merupakan dokumen-dokumen "pengaman" yang biasanya non-notarial, dibuat dengan tujuan agar terjaminnya keabsahan dari perjanjian kredit dan pelaksanaannya nanti. Jadi, sejauh mungkin dipastikan bahwa tidak ada hukum atau ketentuan dalam Anggaran Dasar (debitur dan kreditur) yang dilanggar.

d. Dokumen Instrumentalia

Beberapa dokumen yang dibuat dalam hubungan dengan perjanjian kredit hanya bersifat instrumentalia saja. Karena itu, layaknya disebut "Dokumen Instrumentalia". Umumnya instrumentalia dalam hubungan dengan pencairan pinjaman oleh kreditur atau penagihannya/pembayaran kembali pinjaman oleh debitur. Yang termasuk dalam dokumen instrumentalia ini antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

- (a). Pengakuan hutang murni;
- (b). Pemberitahuan penarikan;
- (c). Promes;
- (d). Surat aksep; dan lain-lain.

Dengan demikian setiap adanya transaksi kredit, maka dapat kita temukan dokumen-dokumen dalam suatu pemberian kredit, namun demikian menurut penulis tidak semua dokumen seperti tersebut diatas, dipakai sekaligus dalam suatu transaksi kredit. Atau bahkan mungkin juga ada beberapa tambahan dokumen-dokumen lainnya yang belum disebutkan diatas.

5. Prinsip-prinsip penilaian dalam permohonan kredit

Di dalam penilaian (analisis) pemberian kredit perbankan terdapat sistem penilaian yang dikenal dengan istilah prinsip. Prinsip-prinsip yang biasa dijadikan acuan dalam analisis itu adalah :

- Prinsip 5 C.
- Prinsip 5 P.
- Prinsip 3 R.

5.1. Prinsip 5 C

Prinsip 5 C adalah singkatan dari unsur-unsur *Character, Capacity, Capital, Collateral*, dan *Condition of economy* adalah sebagai syarat keyakinan bank atas kemampuan debitur dalam pemberian kredit. ⁶⁴ yaitu sebagai berikut :

1. *Character* (Watak) dari calon debitur, merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan sebagai yang paling

⁶⁴Munir Fuady, *Op.Cit*, hal.21, lihat pula Djuhaendah Hasan, *Op.Cit*, hal. 193, lihat Martam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, h.71-72, Muchdarsyah Simungan, *Managemen kredit*, PT. Bina Aksara, 1979, h.22-23, Hadidwidjaya & Rivali Wirasasmita, *Analisis Kredit*, Pionir Jaya, 1990, h.35,

penting, sebelum memutuskan/menetapkan untuk memberikan kredit kepadanya, yang dimaksudkan dengan watak adalah reputasi baik dari pribadi calon debitur yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya untuk menepati janji, debitur harus mau dan mampu untuk mengembalikan kredit.

2. *Capacity* (Kemampuan) Kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya harus diketahui oleh pihak bank, kemampuan ini akan memberikan kejelasan dalam analisis sejauh mana pendapatan pengusaha dari waktu ke waktu.

3. *Capital (Modal)* Untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal terlebih dahulu. Jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti untuk mengetahui tingkat rasio dan solvabilitasnya.

4. *Collateral* (Jaminan/Agunan atas setiap kredit), Jaminan dalam istilah perbankan diartikan dengan harta benda milik debitur atau juga kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban calon debitur.

5. *Condition of economy* (Kondisi ekonomi), yang menyangkut/mempengaruhi/mendorong calon debitur perlu mendapat sorotan. Karena mungkin sekali terdapat kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif atau negatif terhadap usaha calon debitur.

Di dalam penilaian (analysis) melalui the five C's tersebut sebagai syarat keyakinan bank atas kemampuan debitur dalam

pemberian kredit, dapat terlihat bahwa keyakinan bank terhadap calon debitur tersebut terlebih dahulu direliti dari segala aspek. Untuk itu akan ditinjau satu persatu dari unsur tersebut yang seyogyanya selalu ada dalam setiap pemberian kredit.⁶⁵

1. Karakter (Watak).

Merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan, sebelum memutuskan/menetapkan untuk memberikan kredit. Karakter atau watak peminjam sangat mempengaruhi pengembalian kredit. Seringkali terjadi tunggakan atau kemacetan kredit bukan disebabkan kegagalan usaha tetapi dari watak orang tersebut. Beberapa watak debitur atau calon debitur yang dapat dijadikan pedoman yang positif bagi bank dalam menilai permohonan kredit antara lain adalah sebagai berikut :

- belajar dari pengusaha lain;
- selalu menepati janji;
- mendahulukan kepentingan perusahaan dari pada kepentingan pribadi;
- berorientasi kemasa depan;
- kreatif, tanggap, hemat, dan senang ilmu.

⁶⁵ Munir Fuady, Ibid, bandingkan dengan Siswanto Surojo, *Analisis Kredit Bank Umum*, Pustaka Binaman Pressindo, 1995, hal. 44, yang menyatakan bahwa Analisis Kredit terdiri dari *the six C's of Credit* yaitu *Competence to borrow; Character; Capacity to create sources of funding; Capital; collateral; dan condition of economy and sector of business.*

Kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya harus

diketahui oleh pihak bank, kemampuan ini akan memberikan kejelasan dalam analisis sejauh mana pendapatan pengusaha dari waktu ke waktu. Aspek kemampuan yang dianalisa meliputi :

keadaan fisik pemohon kredit; bagaimana pengembangan dalam usaha; dan ketepatan dalam pengembalian. Seorang debitur /calon debitur yang mengajukan permohonan pinjaman, perlu diketahui sejauh mana kemampuannya dalam mengelola usahanya.

Adapun patokan dalam menilai kemampuan debitur/calon debitur adalah sebagai berikut :

- kemampuan melunasi pinjaman disertai bunga tepat pada waktunya;

- penguasaan pasar (marketing);

- efisiensi dan efektifitas usahanya/perusahaannya;

- sistem organisasi (manajemen) usahanya;

- penguasaan teknis produksi;

- kemampuan dalam menghasilkan laba perusahaan;

- dan lain-lain.

3. *Capital (Modal)*

Untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal

terlebih dahulu. Jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat

direliti untuk mengetahui tingkat rasio dan solabilitasnya. Karena

modal dari calon debitur merupakan hal yang penting harus diketahui

2. *Capacity (Kemampuan)*

oleh calo krediturnya. Permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuidasi dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya. Dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu, disyaratkan audit oleh *independent auditor*.

4. *Collateral*. (Jaminan/Agunan atas setiap kredit)

Collateral, adalah jaminan berupa harta benda milik debitur atau pihak lain yang menjaminkannya, diikat sebagai agunan, melalui analisis pendekatan jaminan inilah persetujuan pemberian fasilitas kredit dapat diputuskan. Suatu barang jaminan harus mempunyai nilai yuridis maupun nilai ekonomis.⁶⁶ Adapun jaminan kredit yang mempunyai nilai/kekuatan yuridis, yaitu :

- milik perusahaan calon debitur, ada dalam kekuasaan calon debitur;
- tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain;
- memiliki bukti-bukti pemilikan yang sah;
- belum dijaminkan pada pihak lain; dan
- memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan ataupun jenis pengikatan yuridis lain.

⁶⁶Warman Djohan, *Kredit Bank, Alternatif Pembiayaan dan Pengajuannya* PT. Mutiara Sumber Widya, Jakarta, 2000, hal. 151

Sedangkan jaminan kredit harus mempunyai nilai ekonomis

(*marketable*), yang meliputi sebagai berikut :

- dapat dipertjual-belikan secara bebas;
- mudah dipasarkan tanpa mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti;
- memiliki nilai stabil atau memiliki prospek nilai yang baik;
- mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu yang lebih lama dari jangka waktu kredit;

5. *Condition of economy* (Kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi yang menyangkut/mempengaruhi/mendorong

calon debitur perlu mendapat sorotan. Karena mungkin sekali

terdapat kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif

atau negatif terhadap calon debitur. Untuk itu mengenai

aspek kondisi ekonomi pemohon kredit yang dianalisa meliputi :

- jenis usaha;

- bentuk usaha/group usaha lainnya; dan

- besarnya permohonan yang diajukan..

Selain hal-hal diatas dalam menganalisa kondisi ekonomi yang

perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit, tidak

saja kondisi ekonomi pada sektor usaha calon nasabah tetapi juga

kondisi ekonomi secara umum, dimana perusahaan calon nasabah

itu berada. Seperti misalnya keadaan perdagangan serta

persaingan di lingkungan usaha calon nasabah dan kemungkinan-

kemungkinan pemasaran dari hasil produksinya. Dengan

memperhatikan dan mengetahui hal-hal tersebut diharapkan bantuan kredit yang diberikan benar-benar bermanfaat bagi perkembangan usahanya.

5.2. Prinsip 5 P.

Di dalam menganalisis kredit oleh Bank, selain 5 C juga terdapat apa yang dikenal sebagai prinsip 5 P, yang merupakan singkatan dari *Party, Purpose, Payment, Profitability, dan Protection*. Untuk ini akan ditinjau satu persatu dari prinsip tersebut.⁶⁷

1. *Party* (Golongan) dari calon-calon peminjam. Bank perlu menggolongkan calon-calon debiturnya menjadi beberapa golongan menurut *character, capacity dan capital*.

2. *Purpose* (Tujuan) penggunaan kredit menurut calon debitur, perlu segera dilakukan oleh Bank, mengingat erat sekali hubungannya dengan "*Economy Conditions*".

3. *Payment* (Sumber pembayaran)

Sumber pembayaran dari calon debitur. Apabila rencana penggunaan kredit itu tergolong yang dapat memberikan dampak positif secara ekonomis dan sosial, akan dapat diperkirakan bahwa calon debitur itu akan mampu memperoleh pendapatan dalam jumlah yang diperkirakan akan cukup untuk mengembalikannya kredit disertai bunganya.

⁶⁷ Muntir Fuady, *Op.Cit*,h.23.

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus sudah dapat diperkirakan oleh pihak analis.

2. *Repayment* (Pembayaran kembali)

Di sini dilakukan penilaian terhadap hasil usaha yang akan dapat dicapai oleh calon debitur. Terhadap hasil yang akan dapat dicapai oleh debitur ini akan dianalisis atas kemungkinan pengembalian kredit.

1. *returns* (Hasil yang diperoleh).

Bearing Ability.⁶⁸

3 R, yang merupakan singkatan dari *Returns, repayment, dan Risk* Setelah prinsip 5 C dan prinsip 5 P, sekarang ditinjau juga prinsip

5.3. Prinsip 3 R.

diperkirakan apakah akan terjadi atau tidak.

4. *Profitability* (kemampuan memperoleh laba), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya.

5. *Protection* (Perlindungan) atas perusahaan dan jaminan yang diberikan oleh calon debitur itu cukup aman, perlu mendapat perhatian analisis. Hal ini sangat penting, untuk menghindari peristiwa yang mungkin timbul sedangkan tidak dapat diperkirakan apakah akan terjadi atau tidak.

3. *Risk bearing ability* (Kemampuan untuk menanggung resiko). Ini dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan pada usaha calon debitur, di sini dinilai juga kemampuan calon debitur untuk menutup kemungkinan terjadinya kerugian yang mungkin terjadi.

6. Jaminan dan pengikatannya sebagai perjanjian *assecoir* dalam perjanjian kredit.

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessor* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Asas *accessor* artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), akan tetapi ada dan hapusnya tergantung (*accessor*) pada perjanjian pokok, seperti perjanjian kredit.⁶⁹

Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank dengan kesanggupan memberikan jaminan. Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan (*accessor*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (*perjanjian accessor*) itu tercantum dalam formulir (model) atau akte yang terpisah.

⁶⁹ Elips, Op. Cit., h. 3.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur.⁷⁰

Perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain yaitu :

- a. Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal, ikut batal; dan
- d. Iktu beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.
- e. Jika peruntungan pokok beralih karena cessi, subrogasi, maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Adapun klasifikasi jaminan di dalam perjanjian kredit, dapat digolongkan beberapa golongan antara lain adalah:⁷¹

1. Jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan hutangnya kepada kreditur (Pasal 1131 KUH Perdata). Jaminan yang demikian dalam praktek perkeditan tidak

⁷⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, hal.37.
⁷¹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, h.62.

memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan

terjamin bagi kredit yang diberikan.

Kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan pitanganya dan itu hanya berlaku

bagi kreditur tersebut.⁷²

Selain jaminan umum seperti tersebut diatas, terdapat pula apa yang disebut dengan jaminan khusus. Maksud dari *jaminan khusus* ini adalah setiap jaminan hutang yang bersifat "*kontraktual*", yakni yang terbit dari perjanjian tertentu (jadi tidak timbul dengan sendirinya), baik yang khusus ditujukan terhadap barang-barang tertentu, maupun yang tidak ditujukan terhadap barang tertentu.

2. Jaminan Pokok dan Jaminan Tambahan

Jaminan pokok adalah jaminan yang terdiri dari barang-barang bergerak maupun tidak bergerak dan/tagihan yang langsung berhubungan dengan aktivitas usahanya yang dibayai dengan kredit. Sebagaimana diketahui bahwa sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitur berdasarkan "kepercayaan" dari kreditur akan kesanggupan pihak debitur untuk membayar kembali hutangnya kelak. Karena dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa "kepercayaan" tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali hutang-hutangnya kelak. Prinsip hukum

⁷² Sri Soedewi Masjichoen Sofwan, *Op.Cit.* h. 45.

Jaminan peorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan/debitur tertentu, bukan terhadap benda tertentu. Jika terjadi tumbukan antara hak kebendaan dan hak peorangan pada azasnya hak kebendaan lebih kuat dari hak peorangan. Jika terjadi tumbukan antara kedua macam hak tersebut karena menyangkut benda yang sama, maka hak kebendaan dimenangkan dari hak peorangan. Dengan pembatasan, kecuali jika orang yang mempunyai hak kebendaan itu sendiri terikat oleh hak peorangan yang diadakannya.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.

3. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Peorangan.

“jaminan tambahan” semata-mata. gadai, hipotik, fidusia dan sebagainya hanya dianggap sebagai dibayai dengan kredit tersebut, seperti hak tanggungan atas tanah, tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang *Jaminan tambahan* adalah jaminan yang bersifat kontraktual yakni Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 seperti telah diubah dengan seperti ini terlihat dengan jelas dalam Undang-Undang Pokok

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa, fungsi pengikatan jaminan adalah untuk memberikan preferensi (hak mendahului dan karenanya didahulukan dari hak yang lain) bagi pelunasan hutang. Namun sifat preferensi yang diharapkan tidak dapat diwujudkan apabila ternyata terhadap barang jaminan yang bersangkutan lenah dalam pengikatannya, untuk itu jaminan dan pengikatannya sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasanya merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

B. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan

dengan tanah sebagai obyek jaminan.

1. Posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat, yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypothek* dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 undang-undang tersebut.

Berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta

benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka terpecahlah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan Hypotheek dan Credietverband sebagaimana yang disebutkan oleh Pasal 57 UPA. Dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan (UHT) maka dualisme dalam penggunaan Hak Tanggungan seperti yang diraitkan tidak akan ada lagi, namun untuk Hypotheek dan ketentuan-ketentuannya masih ada sebagai lembaga hak jaminan bagi kapal-kapal tertentu menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia.

Dengan lahirnya UHT, timbul pertanyaan bagaimana posisi Hak Tanggungan di dalam hukum jaminan, karena sebagai undang-undang yang baru perlu dipastikan asas-asasnya, fungsinya di dalam jaringan dan lalu lintas hukum yang ada dan yang akan ada.⁷³ Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda, diatur di dalam Bab

⁷³ Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, *Seminar Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal.63

tentang piutang-piutang yang diistimewakan, tentang gadai, tentang hipotik. Disamping itu terdapat hukum jaminan yang diatur di luar Buku II KUH Perdata, antara lain Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

UHT berasal mula dari hak hipotek yang merupakan komponen hukum yang merupakan bagian dari hukum benda yang secara substansial diatur di dalam KUH Perdata Buku II (Pasal 1162 sampai dengan 1220). Oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Buku II KUH Perdata tersebut dicabut sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali mengenai hipotik.

Dalam Pasal 1 UHT disebutkan definisi dari Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut " Hak Tanggungan " adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, 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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan, yaitu :

- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
- pihak yang berkepentingan; dan
- mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada-
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat
- obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.
- b. selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun
- angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);
- permeangannya (*droit de preference*) hal ini ditegaskan dalam Pasal 1
- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada
- mengandung ciri-ciri : ⁷⁴
- (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus
- Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan
- terhadap kreditor-kreditor lain.
- (e). Mem berikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu
- (d). Utang yang dijamin harus satu utang tertentu
- kesatuan dengan tanah itu.
- pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu
- (c). Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat
- (b). Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- (a). Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;

Yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan hutang. Jadi yang bisa memberikan Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminakan. Hal ini didasarkan atas asas umum yang mengatakakan bahwa tindakan membebani adalah tindakan memberikan suatu hak terbatas daripada keseluruhan kompleks

penerima Hak Tanggungan atau pihak kreditur.

Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan ada perjanjian antara dua pihak yang berkepentingan secara langsung, yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan disebut pemberi Hak Tanggungan atau pihak debitur, dan pihak yang menerima Hak Tanggungan disebut penerima Hak Tanggungan atau pihak kreditur.

2. Para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan

Dengan memperhatikan hal-hal yang telah dibahas dalam Hak Tanggungan tersebut di atas, maka dapat dikatakan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan realisasi daripada UPA Pasal 51. Hak Tanggungan adalah komponen dari hukum jaminan. Dengan demikian untuk sejumlah hak-hak tertentu UPA tunduk pada sistem Hukum Perdata dan pada sisi lain tunduk kepada sistem Hukum Publik. Dan posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan, bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

hak-hak yang dipunyai oleh seorang pemilik dan karenanya yang dapat memberikan itu adalah pemilik sendiri.⁷⁵

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri, kalau persil jaminan adalah milik debitur sendiri, dalam hal mana debitur disebut sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan, tetapi bisa juga persil jaminan adalah milik pihak ketiga, sehingga dalam hal demikian ada pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. Dalam peristiwa seperti itu, ada pihak ketiga yang menjamin hutangnya orang lain (debitur) dengan persil miliknya, yang dalam perkataan hutang yang bersangkutan

mempunyai hutang/schuld adalah debitur, sedang pihak ketiga pemberi jaminan tidak punya hutang/schuld terhadap kreditur, tetapi punya hutang, sehingga dalam peristiwa seperti itu kreditur tidak bisa menagih hutang debitur kepada pihak ketiga, tetapi sebagai akibat dari hutang tanggung jawab yuridis yang dipunyai olehnya, maka benda jaminan milik pihak ketiga bisa dijual/dieksekusi, kalau debitur wanprestasi.⁷⁶

Sebelum keluaranya UUHT, berdasarkan ketentuan UPA, yang bisa dijaminakan sebagai obyek jaminan hipotik adalah hak atas tanah-tanah yang berstatus sebagai hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hal itu adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 25, 33 dan 39 UPA. Dan karena hak-hak seperti yang disebutkan di sana hanya bisa

⁷⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.244.
⁷⁶ J. Satrio, *Perikatan Pada Timbunya*, Alumn, Bandung, 1993, hal.23.

dimiliki oleh WNI dan/atau Badan Hukum Indonesia saja (Pasal 21, 30 dan 36 UUPA), maka sudah dapat diduga bahwa yang bisa bertindak sebagai pemberi hipotik hanyalah WNI dan/atau Badan Hukum Indonesia. Namun sekarang, dengan dimungkinkannya Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat 2 dan 3 UUHT), maka kesimpulan seperti tersebut diatas tidak berlaku lagi, sebab berdasarkan Pasal 42 UUPA, Hak Pakai bisa dipunyai oleh WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Selain pihak yang memberi Hak Tanggungan, maka sudah barang tentu ada pihak yang menerima Hak Tanggungan tersebut yang lazim disebut pemegang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 9 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpuitang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberi uang, baik orang perseorangan warga Negara Indonesia maupun orang asing. Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang Hak Tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan, karena seorang pemegang Hak Tanggungan tidak berkaitan dengan pemilikan tanah dan pada dasarnya bukan orang yang bermaksud untuk memiliki objek Hak Tanggungan; bahkan memperjanjikan, bahwa objek Hak Tanggungan

syarat publisitas;

termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena memenuhi

a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

syarat-syarat sebagai berikut :

dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan

3.1. Hak-hak atas tanah

3. Obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan

selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditur.

kreditur, jadi kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus

perjanjian mana pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai

merupakan perjanjian yang aksesoir dengan perjanjian lain, dalam

tidak langsung menegaskan, bahwa perjanjian pemberian jaminan

yayasan. Kata "yang berkedudukan sebagai yang berpiutang" secara

Perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum atau

namanya badan hukum bisa Perseroan Terbatas, koperasi dan

Hak Tanggungan adalah person alamiah atau Badan Hukum, yang

Oleh karena itu dapat dinyatakan, bahwa yang bisa menjadi pemegang

Hak Tanggungan adalah "orang perseorangan" atau "badan hukum".

Dari penegeasan, bahwa yang bisa bertindak sebagai pemegang

wanprestasi, adalah batal demi hukum."

akan menjadi milik pemegang Hak Tanggungan, kalau debitur

b. mempunyai sifat dapat dipindahhtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum dan;

c. memerlukan penunjukan dengan undang-undang.⁷⁸

Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

(1). Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

a. Hak Milik;

b. Hak Guna Usaha; dan

c. Hak Guna Bangunan.

(2). Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 985 tentang Rumah Susun :

a. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna

Usaha dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dan;

b. Hak Milik Atas Rumah Susun yang bangunannya berdiri di

atas tanah hak-hak yang disebut diatas.

(3). Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh undang-Undang Hak

Tanggungan; Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan

yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat

dipindahhtangankan.

⁷⁸ Eugenia Lililawati Muliiono, *Op.Cit*, hal. 25.

Hal ini untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar Hak Pakai dimungkinkan menjadi agunan, yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan dan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan Hak Pakai juga sebagai obyek Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

“....Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangan Hak Pakai harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan yaitu, yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Rumah susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia”.

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan dikemukakan, bahwa terhadap Hak Pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftar karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan bukan merupakan obyek Hak Tanggungan. Hak Pakai yang demikian contohnya adalah Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing.

Mengenai ditunjukkannya Hak Pakai atas tanah negara sebagai mana yang telah dijelaskan tersebut diatas, tentang Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan,

Mariam Darus Badruzaman telah mengemukakan ketidak setujuannya

sebagai berikut :⁷⁹

a. Menurut UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Untuk tanah Hak Pakai diatas tanah milik negara, untuk setiap peralihannya diperlukan izin dari pejabat negara. Hak Pakai semula tidak termasuk hak atas tanah terdaftar. Berarti Hak Pakai itu bersifat pribadi yang melekat pada orangnya dan tidak bendanya. Pada tahun 1996 (Peraturan Menteri Hak Tanah Atas Tanah Negara) harus didaftarkan. Pendaftaran ini membawa akibat Hak Pakai dapat dialihkan. Namun, ada satu syarat yang menunjukkan bahwa Hak Pakai itu tidak dapat melepaskan diri dari "sifat pribadi". Yaitu untuk peralihan diperlukan izin (Pasal 43 UUPA jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1996 Pasal 2).⁸⁰ Merupakan pertanyaan disini dengan adanya pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah Negara ini, seharusnya ijin itu tidak lagi diperlukan, karena hak pakai itu sudah

⁷⁹ Mariam Darus Badruzaman, "Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional". (Makalah yang disajikan dalam Seminar Nasional Kesiapan Dan Persiapan Dalam rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, pada tanggal 27 Mei 1996 di Bandung, dan Perbankan yang diselenggarakan oleh Fakultas hukum Universitas Sumatera Utara, Pada tanggal 25 Juli 1996 di Medan).

⁸⁰ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunannya, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1970, hal.17.

perubahannya haruslah dilakukan dengan undang-undang atau perundang-undangan yang setingkat dengan undang-undang karena ketentuan yang harus diubah itu merupakan ketentuan Tanggungan yang bersangkutan.

dilaksanakannya eksekusi Hak Tanggungan oleh pemegang Hak untuk peralihan hak Pakai atas tanah negara itu sebagai syarat dapat dalam Pasal 43 UPA itu, akan memberikan ijin yang diperlukan Tidak ada jaminan hukum bahwa pejabat negara dimaksudkan Tanggungan yang dibebankan atas Hak Pakai atas tanah negara. UPA itu akan menimbulkan ketidakpastian bagi eksekusi Hak Tanggungan, tidak terpenuhi. Belum diubahnya ketentuan Pasal 43 menjadikan Hak Pakai atas tanah negara sebagai obyek Hak belum diubah, unsur bagi terpenuhinya syarat untuk dapat negara diperlukan ijin dari pejabat negara. Apabila ketentuan itu untuk setiap peralihan tanah Hak Pakai di atas tanah hak milik mengubah ketentuan Pasal 43 UPA, yang menentukan bahwa seharusnya segera dikeluarkan ketentuan perundang-undangan yang Sehubungan dengan pendapat Marjam Darius Badruzaman itu, apakah untuk eksekusi tersebut diperlukan ijin dari pejabat negara.

b. Dalam hal debitur ingkar janji, merupakan pertanyaan karena itu merupakan asas dalam hukum jaminan.

dan juga bendanya. Disini tidak ada kepastian hukum yang pakai yang didaftar itu mengambang, dualistis, mengikat pribadi bersifat hak kebendaan. Jika ijin masih diperlukan, berarti sifat hak

dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang. Mengingat pembuatan suatu undang-undang memakan waktu yang lama, sebaiknya dapat ditempuh dengan membuat peraturan pemerintah pengganti undang-undang.

3.2. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pada dasarnya yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang terdaftar dan dapat dipindahhtangkankan (sesuai Pasal 4 ayat (1) dan 2 UHT), tetapi di samping itu, sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) UHT, juga dimungkinkan bahwa orang menjamin juga bangunan, tanaman dan hasil karya yang ada atau akan ada, yang bersatu atau nantinya akan bersatu dengan tanah yang bersangkutan.

Dari kata-kata "hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya", dalam Pasal 4 ayat (4) UHT tersebut diatas dan diperkuat dengan kata-kata Penjelasan atas pasal tersebut, yang mengatakakan tentang "bangunan yang dapat dibebani *bersamaan* dengan tanahnya", dapat dikatakan bahwa pembebanan benda-benda seperti tersebut diatas, dilkakukan secara bersama-sama pada saat yang sama dengan pembebanan tanahnya. Jadi disini disyaratkan, bahwa pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada dan akan ada dan bersatu dengan tanah yang dijaminakan, harus dilakukan sekaligus, bersamaan-sama dengan pembebanan hak atas tanahnya.⁸¹

⁸¹ J. Sastro, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 187.

adalah bahwa bangunan, tanaman dan hasil karya itu merupakan satu Syarat lain dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang harus dipenuhi

bisa sudah ada atau baru akan ada di kemudian hari. yang bersatu dengan tanah itu, yang dianjurkan untuk dijaminakan, pada saat jaminan diberikannya sudah ada, tetapi benda-benda bersatu sebagai satu kesatuan, sudah ada dan sudah dijaminakan. Jadi asal tanah, dengan mana bangunan, tanaman dan hasil karya itu akan Tanggungan, belum ada atau belum dipunyai oleh pemberi jaminan, lebih tepat menjaminakan jaminan barang yang pada saat pemberian Hak bahwa pada dasarnya orang sudah bisa menjaminakan atau sebenarnya sudah ada maupun yang akan ada", sebab dengan demikian berarti, disebut dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, adalah kata-kata "baik yang Sehubungan dengan "bangunan, tanaman dan hasil karya" yang

justu adalah penjaminan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan. tidak bisa, karena pada dasarnya yang pokok yang diatur dalam UUHT disamping itu juga tidak berarti, bahwa menjaminakan tanahnya saja dijaminakan, tidak bisa dijaminakan melalui lembaga jaminan yang lain, ini tidak berarti, bahwa benda-benda yang bersatu dengan tanah yang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun kata Pasal 4 ayat (4) tersebut di atas, yang mengharuskan "dinyatakan yang sama dengan pembebanan tanahnya. Ini kita simpulkan dari kata-tanahnya tidak bisa. Bahkan pembebanannya harus dilakukan dalam akta tanaman dan hasil karya dengan Hak Tanggungan secara terpisah dari Dengan demikian berarti, bahwa menjaminakan bangunan,

kesatuan dengan tanah, dan tanah mana dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Kata-kata "bersatu dengan tanah", tidak diberikan penjelasan secara rinci oleh undang-undang. Karena UHT memberikan penafsiran yang luas atas kata-kata, merupakan kesatuan dengan tanah" yang bersangkutan, sehingga meliputi tidak hanya benda-benda seperti tersebut diatas yang berada dibawah permukaan tanah, asal masih merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan⁸²

Pada dasarnya Hak Tanggungan mengatur pembebanan atas hak atas tanah saja, dan selama ini orang menafsirkan tanah adalah permukaan bumi. Berdasarkan ketentuan UPA orang hanya bisa mempunyai hak atas permukaan tanah saja. Kata "tanah" yang dalam UPA sengaja dibedakan dengan dengan istilah *bumi*, memang dimaksudkan untuk membedakan segi "permukaan" dan "permukaan bawah tanah", dan yang di bawah bumi meliputi "kekayaan" yang terkandung dalam tanah yang bersangkutan, dan karenanya, kalau hendak menunjuk permukaan tanah dan tubuh bawah tanah beserta dengan kekayaan yang terkandung di dalamnya digunakan istilah "bumi".⁸³

⁸² Vide penjelasan atas Pasal 4 ayat (4) UHT, baca juga makalah Djuhana Hasan dalam seminar di Bandung 27 Mei 1996, yang menyimpulkan, bahwa dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) UHT, kita kembali lagi ke asas pertekatan vertikal.

⁸³ Sudargo Gautama dalam *Tafsiran UPA*, mengatakan: "perlu kita perhatikan, bahwa hanya bagian permukaan dari bumi saja, yakni yang disebut dengan "tanah" yang dapat dihaki oleh seseorang, vide Tafsir UPA, hal 88

Dengan demikian yang dimaksud dengan bangunan bawah tanah, yang merupakan kesatuan dengan tanahnya, adalah *basement* (ruangan bawah tanah), yang sekarang banyak terdapat pada dan dimanfaatkan oleh pemilik bangunan bertingkat, dalam penjelasan malah disebutkan yang demikian itu bisa turut dijaminakan, karena mempunyai nilai ekonomis dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, yang telah dikaitkan sebagai jaminan. Tidak hanya itu saja, penjaminan yang meliputi ruangan seperti itu juga dapat menghindari dari kesulitan dalam eksekusi. Hanya saja, berdasarkan sistematika, ia keluar dari sistemnya dan karenanya kita menerimanya sebagai suatu perkecualian.

4. Dokumen Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam jaminan kredit.

Apabila perjanjian kredit diikuti dengan dibuatnya perjanjian penjaminan Hak Tanggungan, maka akan terdapat beberapa dokumen :

- a. Perjanjian kredit
- b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- d. Sertifikat Hak Tanggungan.

Perjanjian Kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai sekitar klausul-

klausul Perjanjian Kredit Bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa

fungsi, yaitu diantaranya :⁸³

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya , misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan

monitoring kredit.

Selanjutnya mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggung (SKMHT). Pada asanya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila

benar-benar diperlukan dimana pemberi hak Tanggungan tidak dapat

hadir sendiri dihadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan

Surat Kuasa Membebaskan Kuasa (SKMHT) yang wajib dibuat dengan

akta otentik, dihadapan notaris atau PPAT, dalam bentuk yang

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, serta memenuhi

persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT sebagai

berikut :

- (a). tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, selain

dari membebaskan Hak Tanggungan;

⁸³Gatot Wardoyo, *Sekitar klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, 1992, hal. 64-69 dikutip dari : M. Djumhana, Op. Cit, hal. 228.

(b). tidak memuat kuasa substitusi; dan

(c). mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang

dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak

Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), adalah akta yang

dibuat oleh PPAT sebagai bukti otentik mengenai diberlakukannya

perbuatan hukum oleh para pihak yang bersangkutan di hadapan PPAT.

Bahwa akta tersebut dibuat oleh PPAT dan bukan oleh para pihak,

dapat dilihat dari pertanyaan dalam kalimat pertama dan kalimat

terakhir, yang dirumuskan dengan kata-kata :

“Demikian akta ini dibuat di hadapan para pihak dan... sebagai

saksi-saksi.....”

Bahwa para pihak membubuhkan tanda tangannya masing-

masing bukan berarti bahwa merakah yang membuat akta. Sebagai

ditegaskan dalam rumusannya, pembubuhan tanda tangan meraka

adalah “sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh

para pihak” yang disebut dalam akta yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda

bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG

MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama

dengan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum

tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai

pengganti *acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas

tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal

224 HIR/258 Rbg.

C. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan atas tanah

beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

1. Bank sebagai lembaga penyalur kredit.

Menurut pasal 1 ayat (1) UU Nomor 10 tahun 1998, Perbankan

adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup
kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam

melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2)

disebutkan yang dimaksud bank adalah badan usaha yang menghimpun

dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya

kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya

dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut A.

Abdurrahman dalam Ensiklopedi Ekonomi dan Keuangan dan

Perdagangan, mengatakan bahwa Bank adalah suatu jenis lembaga

keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa seperti memberikan

pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan mata uang, bertindak

sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha

perusahaan-perusahaan dan lain-lain.⁸⁵

Berdasarkan pengertian bank tersebut di atas, ternyata bank

merupakan lembaga yang diberi wewenang untuk mengumpulkan dana

dari masyarakat, tetapi diwajibkan untuk menyalurkan lagi kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut sistem Undang-Undang Perbankan, kegiatan suatu bank dibedakan ke dalam :

(a). Kegiatan Bank Umum

(b). Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat.

Selanjutnya yang menjadi kegiatan pokok dari suatu bank umum, adalah sebagai berikut:

(a). menarik dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan, dan / atau bentuk-bentuk lain;

(b). menyalurkan dana lewat pemberian kredit;

(c). menerbitkan surat pengakuan hutang;

(d). membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya;

(e). memindahkan uang baik untuk kepentingan bank sendiri ataupun untuk kepentingan nasabah;

(f). menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel tunjuk, cek atau sarana lainnya;

(g). menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga;

(h). menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;

(i). melakukan kegiatan penelitian untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;

(j). melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;

(k). membeli barang agunan debturnya melalui pelelangan dengan syarat agar barang agunan yang dibeli tersebut secepatnya dicairkan.

(l). melakukan kegiatan factoring, usaha kartu kredit dan wali amanat;

(m). menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah;

(n). melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.

Selain usaha tersebut di atas, bank umum juga dapat melakukan

kegiatan tambahan sebagai berikut:

(a). melakukan kegiatan dalam valuta asing;

(b). melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank, perusahaan lain

di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;

(c). melakukan kegiatan penyertaan modal sementara pada perusahaan yang gagal mengembalikan kredit;

(d). bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun.

Dari semua kegiatan bank seperti tersebut diatas, maka pada

prinsipnya kegiatan suatu bank (baik Bank Umum maupun Bank

Perkriditan Rakyat) terdiri dari tiga golongan sebagai berikut:

- (1). Kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat;
- (2). Kegiatan penarikan dana kepada masyarakat; dan
- (3). Kegiatan pemberian jasa tertentu yang dapat menghasilkan *fee based income*.

Ad 1. Penyaluran Dana Oleh Bank

Kegiatan penyaluran dana oleh suatu bank dilakukan dalam

beberapa bentuk sebagai berikut :

- a. Pemberian kredit dalam berbagai bentuk dan dengan berbagai konsekwensinya seperti kredit macet, pemancangan agunan, dan sebagainya,

- b. Penanaman modal kedalam surat-surat berharga,

- c. Penyertaan equity kedalam perusahaan-perusahaan tertentu,

- d. Penanaman modal ke dalam real estate dalam hal-hal tertentu.

Ad 2. Penarikan Dana Oleh Bank

Pada prinsipnya bank merupakan lembaga intermediary, maka

disamping kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat, maka bank

tersebut juga mempunyai kegiatan berupa penarikan dana dari

masyarakat. Jadi dana yang ditarik masyarakat tersebut kemudian

disalurkan kembali kepada masyarakat. Untuk itu bank memperoleh

keuntungan berupa spread dari perbedaan suku bunga diantara kegiatan

penyaluran dan penarikan dana tersebut yaitu tabungan, deposito, giro dan sertifikat deposito.

Ad. 3. Kegiatan secara Fee Based

Selain dua kegiatan tersebut di atas, kegiatan lainnya adalah *fee based income*. Kegiatan ini merupakan pemberian jasa-jasa Perseroan Terbatas (Lembaga Perbankan) tertentu dimana untuk itu bank-bank menerima imbalan jasa berupa *fee*. Kegiatan bank yang dapat digolongkan kedalam kegiatan ini yang disebut secara eksplisit adalah sebagai berikut :

1. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri atau atas kepentingan dan/atau nasabah, yakni terhadap suatu surat berharga.
2. Memindahkan uang baik untuk kepentingan bank sendiri ataupun untuk kepentingan nasabah.
3. Menempatkan dana, meminjam dana atau meminjamkan dana kepada atau dari bank lain, dengan menggunakan instrumen berupa surat, telekomunikasi, wesel atas tunjuk, cek atau instrumen-instrumen lainnya.
4. Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
5. Menyediakan tempat (*Save Deposit Box*) untuk penyimpanan barang dan surat berharga.

6. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain yang akan diadministrasikan secara terpisah dengan harta bank (dengan berdasarkan kontrak).

7. Melakukan penempatan dana dari nasabah yang satu kepada yang lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat pada bursa efek.

8. Membeli barang agunan debitemnya melalui pelangan dengan syarat agar barang agunan yang dibeli tersebut secepatnya dicairkan.

9. Melakukan kegiatan factoring, usaha kartu kredit dan wali amanat.

10. Menyediakan pembiayaan melalui prinsip bagi hasil.

11. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh suatu bank

(seperti bank garansi, bertindak sebagai bank persepsi, swap bunga, trust dan lain-lain.⁸⁶

Selain kegiatan usaha yang diperbolehkan seperti halnya jenis usaha-usaha di atas, juga ditentukan ada beberapa larangan yang membatasi kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat. Larangan tersebut meliputi usaha; menerima simpanan giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran; melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing; melakukan penyertaan modal; melakukan usaha perasuransian; melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha seperti di atas

⁸⁶ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern (berdasarkan UU Tahun 1998) Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 6-11.

Kredit yang diberikan bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkedaitan yang sehat, yaitu diantaranya:

(a). bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;

(b). bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian;

(c). bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, dan (d). memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit

(legal lending limit).

Dengan mengingat hal-hal tersebut di atas maka dalam memberikan kredinya bank wajib melakukan analisis terhadap kemampuan debitur untuk membayar kembali kewajibannya, maka tahap analisa pemberian kredit merupakan tahap preventif yang paling penting sebelum ditanda tangani perjanjian kredit antara bank dan nasabah.

Setelah kredit diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu pula bank juga dituntut untuk melakukan peninjauan, penilaian dan pengkajian terhadap agunan yang disodorkan oleh debitur, sehingga agunan yang diterima dapat memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku.

Hal-hal di atas haruslah ditaati karena telah dijadikan asas dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang selenkanya berbunyi:

(1). Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikannya pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjajikan.

(2). Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Dari ketentuan diatas yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjajikan. Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kredinya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, model, agunan dan prospek usaha dari debitur kepada masyarakat. Untuk itu bank memperoleh keuntungan dari kegiatan penyaluran dana dan penarikan dana tersebut. Sebagai salah bentuk dari kegiatan perbankan dalam penyaluran dana adalah dengan pemberian kredit.

Dengan demikian, hal-hal di atas haruslah ditaati karena telah
 dijadikan asas dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang
 Perbankan, yang selengkapnya berbunyi :

- (1). Dengan memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip
 syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan
 analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta
 kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau
 mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang
 diperjanjikan.
- (2). Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman percreditan
 dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan
 ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia⁸⁷

Bank sebelum memutuskan apakah suatu permohonan dapat
 diterima atau ditolak, maka langkah pertama yang harus dilakukan
 adalah melakukan analisis terhadap permohonan yang diajukan oleh
 debitur. Pentingnya untuk melakukan analisis ini adalah untuk
 menghindari risiko kemungkinan terjadinya kredit macet, disamping itu
 juga untuk melindungi dan mengamankan dana-dana masyarakat yang
 dikelola oleh bank dan disalurkan dalam bentuk kredit

⁸⁷ Muh. Djumhana, *Op. Cit.*, halaman 393

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa penyaluran kredit yang dilaksanakan oleh bank adalah sebagai salah satu kegiatan perbankan, yaitu dengan pemberian kredit kepada masyarakat yang harus didasarkan kepada adanya jaminan. Karena kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, oleh karena itu dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkriditan yang sehat. Disinggung itu bank sebelum memberikan kredinya harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

yang telah mengalami ketidak-lancaran atau kemacetan adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit mencegah terjadinya kemacetan kredit, sedangkan pengamanan refresif represif. Pengamanan preventif adalah pengamanan yang dilakukan untuk dua, *pertama* yaitu pengamanan preventif dan *kedua* pengamanan pengamanan kredinya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi Adapun langkah-langkah yang diambil oleh bank dalam dikelola oleh bank dan disalurkan dalam bentuk kredit.

Bank sebelum memutuskan apakah suatu permohonan dapat diterima atau ditolak, maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah melakukan analisis terhadap permohonan yang diajukan oleh debitur. Pentingnya untuk melakukan analisis ini adalah untuk menghindari risiko kemungkinan terjadinya kredit macet, disamping itu juga untuk melindungi dan mengamankan dana-dana masyarakat yang

2. Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit

Fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Pengerahan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit merupakan dua fungsi utama bank yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Fungsi pemberian kredit tidak mungkin ada tanpa ada fungsi pengerahan dana. Sebagai suatu badan usaha, dalam menjalankan kegiatan usahanya bank selalu melakukan hubungan hukum.

Hubungan hukum tersebut, secara teori terjadi karena adanya peraturan yang diatur di dalam KUH Perdata. Peraturan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *Verbindtenis*, sementara Sri Soedewi Macjehun Sofwan mengartikan *verbindtenis*, dengan istilah peruntangan, sedangkan Achmad Ichsan mengartikan dengan perjanjian.⁸⁸ Obyek suatu perjanjian, merupakan hak dari kreditur dan kewajiban debitur, yang biasa disebut sebagai prestasi. Prestasi tersebut dapat berupa: melakukan sesuatu, melakukan perbuatan dan tidak melakukan suatu perbuatan. Dengan demikian, hak dari kreditur adalah menuntut prestasi, dan kewajiban debitur adalah memenuhi prestasi, sesuai dengan apa yang diperjanjikan⁸⁹.

⁸⁸ Hartono, Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1984, hal 27.
⁸⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermusa, Jakarta, 1979 hal 1

Berdasarkan kedua fungsi perbankkan tersebut diatas, yaitu fungsi pengerahan dana dan fungsi penyaluran dana, maka terlihat adanya dua hubungan hukum antara bank dan nasabah yaitu :

- a. hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana; dan
- b. hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur.

Berkaitan dengan dua hubungan hukum antara bank dan nasabah tersebut diatas, maka dapat dilihat asas-asas khusus dari hubungan hukum antara bank dan nasabah yang terdapat dalam hubungan hukum tersebut. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah tersebut, dituangkan dalam bentuk peraturan bank yang bersangkutan, yang berisi syarat-syarat umum, yang harus disetujui oleh nasabah penyimpan dana/kreditur.⁹⁰

Selanjutnya mengenai asas-asas khusus dari hubungan hukum antara bank dan nasabah dapat dipinci sebagai berikut :⁹¹

- a. Hubungan kepercayaan (*Fiduciary Relation*).

Menurut Symons, Jr. bahwa hubungan antara bank dan nasabah bukanlah hanya sekedar debitur-kreditur semata, tetapi lebih dari itu. Dilihat dari transaksi loan dan deposit adalah memang hubungan debitur-kreditur.

⁹⁰ Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal 127.

⁹¹ *Ibid*, hal. 162

Namun mengingat status bank yang unik di dalam masyarakat kita di mana bank adalah *a place of special safety and*

privity, maka hubungan tersebut adalah suatu *fiduciary*.⁹² Bahwa hubungan antara bank dan nasabah, baik nasabah penyimpan dana maupun nasabah debitur, mempunyai sifat sebagai hubungan kepercayaan atau *fiduciary relation* yang membebankan kewajiban-kewajiban kepercayaan (*fiduciary obligations*) kepada bank terhadap nasabahnya, maka masyarakat bisnis dan perbankan Indonesia telah melihat pula bahwa hubungan antara bank dan nasabaah adalah hubungan kepercayaan. Hal ini dapat dipahami bahwa dari pengertian kredit, dapat pula disimpulkan bahwa sekedar hubungan antara bank dan nasabah debitur bukan sekedar hubungan kontraktual biasa tetapi juga merupakan hubungan kepercayaan.

b. Hubungan Kerahasiaan (*Confidential Relation*).

Hubungan antara bank dan nasabah, baik itu hubungan antara bank dan nasabah debitur, diliputi oleh ketentuan mengenai rahasia bank. Yang wajib dirahasiakan oleh bank menurut Pasal 40 Undang-Undang Perbankan 1998, ialah keadaan keuangan dan hal-hal lain dari nasabahnya, yang wajib dirahasiakan oleh bank menurut kelaziman.

⁹²Edwar L.Symons, Jr & James J.White, dalam Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal 162.

Ketentuan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998, yang mewajibkan bank untuk melakukan usahanya sesuai dengan prinsip kehati-hatian dihubungkan dengan kewajiban bank untuk tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank, merupakan pegasan bahwa sekalipun pada hakikatnya uang yang disimpan oleh nasabah penyimpan dana telah menjadi milik bank sejak disetorkan dan selama penyimpanan bank, tetapi bank tidak mempunyai kebebasan mutlak untuk menggunakan uang itu seperti halnya bank adalah kreditur biasa dalam perjanjian *verbruikening*, atau secara khusus

c. Hubungan Kehati-hatian. (*Prudential relation*).

confidential relation.

antara bank dan nasabah adalah hubungan kerahasiaan atau dilindungi oleh asas kerahasiaan. Dengan demikian maka hubungan nasabah, baik nasabah penyimpan dana maupun nasabah debitur, nasabahnya itu menunjukkan bahwa hubungan antara bank dan akan ketentuan atau kewajiban merahasiakan keadaan keuangan nasabahnya tanpa izin dari Menteri Keuangan. Keterikatan bank bank boleh memberikan keterangan mengenai keadaan keuangan nasabahnya dan dalam rangka tukar-menukar informasi antar bank, (Pasal 40 dan 42). Dalam perkara perdata antara bank dengan peradilan dan untuk kepentingan peradilan dalam perkara pidana dalam dunia perbankan. Ketentuan ini dikecualikan untuk kepentingan

Perikatan merupakan hubungan hukum,⁹³ berakhirnya hubungan hukum setelah perikatan hapus. Adapun cara hapusnya suatu yang bukan hanya nasabah penyimpan dana dari bank itu saja.

moneter yang menyangkut kepentingan semua anggota masyarakat bank yang istimewa dalam masyarakat, yaitu sebagai bagian dari sistem mempercayakan dananya kepada bank, tetapi juga karena kedudukan kewajiban bank untuk tidak merugikan kepentingan nasabah yang dijalankan oleh bank tidak hanya karena dihubungkan dengan Menurut hemat penulis prinsip kehati-hatian itu harus

hubungan kehati-hatian atau *prudential relation*. antara bank dan nasabah penyimpan dana adalah juga suatu kehati-hatian (*prudentialty principle*), oleh karena itu hubungan kontraktual antara debitur dan kreditor yang dilandasi oleh asas ini, maka hubungan antara bank dan nasabah penyimpan dana adalah keamanan dana masyarakat tersebut. Mengingat hal yang demikian risiko yang dihadapi oleh bank dapat berpengaruh pula pada kepada dengan yang diperjanjikan. Karena apabila tidak demikian, maka kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi utangnya sesuai kepada nasabah yang telah diyakini benar oleh bank mempunyai menggunakan dana yang berasal dari simpanan masyarakat itu pemberian kredit, maka bank hanya boleh memberikan kredit dengan perjanjian pinjam meminjam uang. Dalam hal dana itu dipakai untuk

⁹³ Subekti, *Op.Cit.*, hal 64

perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata adalah karena pembayaran; penawaran pembayaran tunai; diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaharuan utang; perpindahan utang atau kompensasi; percampuran utang; musnahnya barang yang terutang, pembebasan Utang dan batal/pembatalan,berlakunya suatu syarat batal dan Lewatnya waktu⁹⁴

Dengan demikian berakhirnya suatu hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur, adalah berakhirnya hubungan hukum setelah perikatan hapus .

3. Implikasi Hak Tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pengaturan tentang benda yan berkaitan dengan tanah, hanya disinggung dalam dua ayat saja, yaitu pada Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, danhasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebananya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Apabila ditafsirkan secara gramatikal bunyi Pasal 4 ayat (4)

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dengan kata dapat juga

dibebankan itu akan berarti, Hak Tanggungan atas tanah tersebut dapat

dibebankan berikut bangunan atau juga dapat hanya hak atas tanahnya

saja tidak berikut bangunan. Artinya apabila pemegang hak atas tanah

tersebut hanya mau membebankan hak atas tanahnya saja tanpa

bangunannya harus dimungkinkan, sehingga apabila terjadi ingkar janji

dan dilakukan eksekusi, maka yang dapat dieksekusi tersebut hanya hak

atas tanahnya saja dan tidak bangunannya. Disini tercermin pemisahan

horizontal yang dianut oleh UUPA.⁹⁵

Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4

tahun 1996 menyebutkan bahwa :

“apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta oentik”.

Terlihat bahwa bunyi Pasal 4 ayat (5) UUHT tidak seirama

dengan ayat (4) UUHT, karena di sini pembebanan Hak Tanggungan

atas bangunan hanya dapat terjadi apabila pemilik hak atas tanah

tersebut melakukan penandatanganan serta atas Hak Tanggungan yang

dimohon oleh pemilik bangunan.

⁹⁵ Djuhendah Hasan, *Op. Cit.*, hal.93.

Dengan demikian, dapat diartikan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan atau tanaman atau hasil karya dalam perjanjian kredit harus dibebankan berikut hak atas tanah di mana bangunan atau tanaman itu berdiri di atasnya, jadi tidak dimungkinkan apabila yang dibebani itu hanya bangunannya atau tanaman saja, sehingga sebagai konsekuensinya apabila terjadi ingkar janji maka bangunan beserta hak atas tanah milik orang lain tersebut harus dimungkinkan untuk dieksekusi.

4. Tata cara pembebanan Hak Tanggungan atas tanah

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, setelah perjanjian pokok itu diadakan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin.

b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor pertanahan, yang merupakan saat
 akhirnya Hak Tanggungan.⁹⁶

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, Pemberian Hak Tanggungan
 atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari
 koversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi
 pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut
 dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah
 yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk
 memberikan Hak Tanggungan, sebagai jaminan Pelunasan Hutang
 tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak
 terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau
 perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut. Pemberian Hak
 Tanggungan ini dilakukan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan
 (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan
 peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMA/Ketua BPN NO. 3 /
 1997)

Dalam APHT memuat isi yang wajib dicantumkan dan isi yang
 sifatnya fakultatif (tidak Wajib dicantumkan). Berdasarkan pasal 11
 ayat (1) UUHT, isi yang wajib dicantumkan meliputi :

a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

⁹⁶ Purwahid Patrik, Kashadi, *Op Cit* Hal.64

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan
- e. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan/atau persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

ayat (2) UHT, yang meliputi :

- Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam pasal 11 menentukan untuk menyebutkan atau tidak janji-janji ini dalam APHT. mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas untuk Fakultatif yaitu tidak harus dimuat dalam APHT. Isi ini tidak Disamping isi wajib APHT, dimuat juga isi yang sifatnya

- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- d. nilai tanggungan
- c. penunjukan secara jelas hutang
- b. domisili para pihak

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah Hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

Setelah tahap pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya masuk Pada Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Saat lahirnya Hak Tanggungan adalah adanya Buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan. Menurut Pasal 13 UHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4)⁹⁷

5. Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak

Tanggungan atas tanah.

Dalam perjanjian kredit, debitur tidak mempunyai kebebasan untuk mempergunakan kreditnya menurut keinginannya sendiri, karena seperti yang telah diketahui bersama, tujuan pemberian kredit untuk dapat meningkatkan taraf hidup rakyat, sehingga penggunaan kredit terikat oleh program pemerintah.

Sering terjadi bahwa penggunaan kredit oleh debitur ternyata tidak sesuai lagi dengan tujuan pemberian kredit yaitu seperti yang tercantum dalam perjanjian kredit atau dengan kata lain debitur menyalahgunakan kredit yang diterimanya. Dan dengan adanya penyalahgunaan kredit tersebut maka bank dapat menetapkan bahwa debitur telah melakukan pembayaran angsuran atau melunasi pinjamannya maka bank dapat menetapkan bahwa debitur telah wanprestasi.

Dalam perjanjian kredit, debitur melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikannya dengan pihak Bank. Kriteria cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran atau tidak melaksanakan pembayaran. Menurut ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia nomor 26/14/BPPP tertanggal 29 Mei tahun 1993, kolektibilitas kredit terdiri dari: kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit yang diragukan, dan kredit macet.

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4)⁹⁷

Setelah tahap pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya masuk Pada Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap ini merupakan saat terakhir Hak Tanggungan yang dibebankan. Saat terakhir Hak Tanggungan adalah adanya Buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan. Menurut Pasal 13 UHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut belum lahir, akhirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah Hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

5. Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak

Tanggungan atas tanah.

Dalam perjanjian kredit, debitur tidak mempunyai kebebasan untuk mempergunakan kreditnya menurut keinginannya sendiri, karena seperti yang telah diketahui bersama, tujuan pemberian kredit untuk dapat meningkatkan taraf hidup rakyat, sehingga penggunaan kredit terkait oleh program pemerintah.

Sering terjadi bahwa penggunaan kredit oleh debitur ternyata tidak sesuai lagi dengan tujuan pemberian kredit yaitu seperti yang tercantum dalam perjanjian kredit atau dengan kata lain debitur menyalahgunakan kredit yang diterimanya. Dan dengan adanya penyalahgunaan kredit tersebut maka bank dapat menetapkan bahwa debitur telah cidera janji atau wanprestasi. Apabila setelah jatuh tempo ternyata debitur tidak melakukan pembayaran angsuran atau melunasi pinjamannya maka bank dapat menetapkan bahwa debitur telah wanprestasi.

Dalam perjanjian kredit, debitur melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan pihak Bank. Kriteria cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran atau tidak melaksanakan pembayaran. Menurut ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia nomor 26/14/B/PP tertanggal 29 Mei tahun 1993, kolektibilitas kredit terdiri dari: kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit yang diragukan, dan kredit macet.

Secara hukum sarana pengaman bagi terlaksananya pengembalian hutang atau kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan peorangan. Dalam hal ini jaminan kebendaan lebih bermanfaat dan lebih aman daripada menggunakan jaminan peorangan.⁹⁸ Meskipun jaminan peorangan kurang disukai pihak kreditur dan ada beberapa pakar yang berpendapat kurang bermanfaat⁹⁹ namun di dalam praktik perjanjian ini sering diperjanjikan antara bank dengan pihak ketiga sebagai penanggung yang menurut penilaian bank cukup untuk dipercaya kemampuannya. Dalam praktik perbankan, selain wanprestasinya debitur didasarkan atas kemampuan debitur dalam membayar angsuran atau melunasi pinjamannya, juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank berhubung dengan adanya pemberian kredit.

6. Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *fixeatie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan hakim atau pelaksanaan hukum badan peradilan, penyitaan dan penjualan harta seseorang karena berhutang¹⁰⁰

⁹⁸ Djuhendah Hasan, *Op.Cit.*, hal.212.

⁹⁹ Lihat Subekti, *Perjanjian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Alumni Bandung, 1982, hal. 31.

¹⁰⁰ Sudarsono, *Kamus Hukum*, 1999, Rineke Cipta, Jakarta. Hal.

Pengertian Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan¹⁰¹ Lebih lanjut dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerpkartawinata yang menyatakan bahwa Eksekusi adalah Tindakan paksaan oleh Pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela¹⁰²

Masih sejalan dengan pendapat tersebut diatas, adalah pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa :

“Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, Eksekusi tidak ada dalam perkara tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg”.¹⁰³

Apabila bertitik tolak pada ketentuan Bab kesepuluh bagian V HIR dan titel keempat Rbg, Pengertian Eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*enuitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan tidak lain dari melaksanakan isi putusan pengadilan yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum bila pihak yang kalah

¹⁰¹ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, 1989, Bina Cipta, Bandung, Hal. 128

¹⁰² Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerpkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1997, Mandar Maju, Bandung, Hal. 10

¹⁰³ M. Yahya Harahap, *Kuang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, 1991, Gramedia, Jakarta Hal. 1.

(Pihak terdakwa/pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela

Bila melihat pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh para sarjana diatas, tampak bahwa pengertian eksekusi terbatas pada Eksekusi Oleh Pengadilan (putusan hakim), padahal yang juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/ grosse Akta yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa " yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Pendapat mengenai pengertian Eksekusi yang lebih luas juga dikemukakan oleh Mochammad Dja'is bahwa :

"Eksekusi adalah upaya Kreditur merealisasi hak sedara paksa karena adebitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum Eksekusi obyek Eksekusi tidak hanya putusan hakim dan Grosse Akta¹⁰⁴

Dari Uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasi haknya secara paksa jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya pelaksanaan putusan hakim, tetapi juga pelaksanaan Grosse Akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan Kreditur secara langsung.

¹⁰⁴ Mochammad Dja'iz, *Hukum Eksekusi sebagai wacana baru dibidang hukum*, disampaiakan dalam rangka Dies Natalis ke- 43 Fakultas Hukum, 2000 Undip, Hal. 7

Dalam pelaksanaan Eksekusi ini, jika dihubungkan dengan

ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka

terdapat tiga macam Eksekusi, yaitu:

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pertama

Apabila Debitur Cidera Janji (*Wanprestasi*), pemegang hak

tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek

eksekusi atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan di muka umum.

2. Eksekusi titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak

Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak

Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang

mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Penjualan Sukarela di bawah tangan

Atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,

penjualan hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. Hal

ini dilakukan jika akan diperoleh harga yang lebih tinggi yang

menguntungkan semua pihak.

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, Ketentuan parate

Eksekusi mengacu pada Ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 UHT,

bahwa apabila Debitur *wanprestasi* pemegang Hak Tanggungan

pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan

melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak Tanggungan yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaan hanya digantungkan pada syarat 'Debitur *Wanprestasi*' padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut parate Eksekusi.¹⁰⁵

Untuk menggunakan wewenang menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari Debitur diperlukan janji dari Debitur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UHT. Janji tersebut dicantumkan dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Janji ini sifatnya Fakultatif artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahanya Akta. Dengan Dimuatnya janji tersebut dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Menurut Boedi Harsono, biarpun umumnya janji tersebut bersifat Fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang

¹⁰⁵ J. Sa trio, Op.Cit, hal. 232.

disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UHT bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapinya, dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UHT. Janji tersebut diperlukan untuk persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 UHT¹⁰⁶

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri obyek Hak Tanggungan bilamana pihak debitur cidera janji merupakan ketentuan yang penting sekali bagi pihak kreditur. Jika pihak debitur cidera janji, tidak mau membayar bunga atau hutang pokok, maka wajarlah pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi secara langsung berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh pihak debitur untuk menjual secara langsung. Penjualan ini dilakukan dihadapan kantor lelang setempat dan dilakukan dengan apa yang menjadi kebiasaan lazim untuk lelang umum. Pada hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan hak kekuasaan sendiri adalah salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Hak ini didasarkan atas apa yang tercantum dalam perjanjian APHT ini.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah berlebihan.¹⁰⁷ Pasal 6 UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat apabila Debitur Cidera janji Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai Hak Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pituang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan Pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/ wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu.

Prosedur paling cepat dalam penyelesaian Kredit macet adalah Kredit langsung memiliki barang jaminan tanpa menjualnya kepada pihak lain. Tapi, hal ini secara jelas dilarang dalam Undang-undang, yaitu dalam Pasal 12 UUHT, bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

¹⁰⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan Perbankan (Hasil Seminar)* Lembaga kajian Hukum Bisnis, FH-USU Medan, 1996 PT Citra Aditya Bandung, Hal. 227.

Apabila Debitur Cidera janji, maka berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, selain itu sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Aktas Hypoteek sepanjang Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Kreditur dapat mengeksekusi Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan atas perintah ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan Eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse akta Hipotik dan Grosse Akta pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu.

108

Grosse adalah salinan dari suatu minut yang diatasnya diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut diatas, dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR), Termasuk kalau dasarnya adalah Grosse Akta, Semuanya dilakukan dengan Perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan¹⁰⁹ Apabila mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, Untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan titel Eksekutorial sehingga sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan

Ketuhanan Yang Maha Esa", selain itu sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hypotek yang diatur dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg (pasal 14 dan pasal 26 UHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan Sebagai dasar pelaksanaannya.

Dalam kaitannya dengan Hak Jaminan atas Tanah dengan Hak Tanggungan, Pembinaan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksanaan dari UHT belum ada sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi Hypotek Hal ini secara tegas diatur dalam pasal 26 UHT Bahwa :

"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14, peraturan mengenai Hypotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan".

Sementara itu jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka

Penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada-pihak-pihak yang berkepentingan sendiri agunan tersebut di bawah tangan.

Penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada-pihak-pihak yang berkepentingan kepada bank untuk dapat menjual bawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kekuasaan untuk menjual sendiri agunan tersebut secara di dalam perjanjian kredit di perjanjian bahwa bank di beri pertimbangan itu, bank pada waktu pemberian kredit mensyaratkan agar untuk membayar seluruh jumlah kredit yang tertuang. Sehingga dengan berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya bawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri tertentu menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujui dalam keadaan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau hak Tanggungan. Oleh karena itu bank tidak mungkin melakukan *Kedua*, Hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dengan dua syarat *Pertama*, jika dengan penjualan dibawah tangan ini Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan menguntungkan semua pihak.

Penjualan di bawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang

dan dimumkan dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain.

7. Dokumen yang berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sebelum mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, maka harus di siapkan surat permohonan eksekusi sesuai dengan pilihan hukum yang tertera dalam akta Hak Tanggungan dengan dilampiri dokumen-dokumen hukum yang di perlukan .

Mengenai syarat yang harus di penuhi dalam permohonan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR berhasil, permohonan tersebut memenuhi syarat formal maupun syarat materil. Syarat formal permohonan eksekusi menurut Pasal 224 HIR yang terutama adalah permohonan eksekusi disertai dengan dokumen-dokumen tertentu, jenis dokumen yang harus di sertakan dalam suatu permohonan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR minimal adalah :

- (a). Perjanjian kredit yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik.
- (b). Surat Kuasa Memasang hipotik dan atau surat kuasa untuk menjual.
- (c). Akta Pemasangan hipotik
- (d). Sertifikat hipotik

Sedangkan syarat materil adalah menyangkut isi dokumen yang diajukan dalam permohonan eksekusi. Sebenarnya Pasal 224 HIR

sendiri tidak menentukan syarat-syarat tersebut, namun guna kepastian hukum perlu ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pengajuan eksekusi menurut Pasal 224 HIR tersebut. Untuk itu Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan pendapatnya, tertuang dalam suratnya Nomor 133/154/86/II/Um-Tu/Pdt tertanggal 18 maret 1986, perihal penegeasan pendapat Mahkamah Agung (MA) mengenai Pasal 224 HIR kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946, yang diperkuat dengan surat Mahkamah Agung Nomor 147/168/86/Um-Tu/Pdt tanggal 1 April 1986 perihal fatwa Grosse Akta kepada pimpinan BKPH Perbanas, yang menyatakan suatu grosse surat utang notariil harus berisi :¹¹⁰

- a. Grosse pengakuan hutang;
- b. Isinya pengakuan hutang dengan kewajiban untuk membayar/melunasi suatu jumlah utang tertentu (pasti);
- c. Tidak dapat ditambah dengan persyaratan-persyaratan lain, terlebih lagi jika persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian.

d. Mengandung sifat eksepsional terhadap asas yang menyatakan seseorang hanya dapat menyelesaikan sengketa melalui gugatan.

Meskipun syarat-syarat permohonan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR ada perbedaan pendapat, namun demikian perlu diingat bahwa dalam mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR /

Hal ini disebabkan, apabila dinilai oleh hakim yang akan memeriksa perkara dokumen yang disertakan dalam permohonan eksekusi itu akan dinyatakan tidak dapat diterima, dan kepada pemohon eksekusi disarankan untuk mengajukan gugatan.

Pengajuan gugatan untuk mohon eksekusi jelas kurang menguntungkan bagi kreditur, sebab sebagaimana telah diketahui bahwa permohonan eksekusi yang diawali dengan pengajuan gugatan adalah suatu prosedur umum yang disediakan oleh undang-undang yang dalam praktek akan dapat memakan waktu yang panjang karena tahap-tahap penyelesaian yang harus dilewati. Pasal 224 HIR sengaja disediakan sebagai prosedur khusus yang menyingkat waktu penyelesaian suatu kredit macet.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka semajak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, syarat formal dan materiil dalam pengajuan permohonan eksekusi tersebut tidak dapat dalam tentunya harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terutama Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 serta ketentuan dalam Bab IV tentang Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan. Sehingga apabila kreditur mengajukan permohonan eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dokumen yang harus disertakan adalah :

Apabila debitor cidera janji, maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala kantor Lelang Negara (KLN) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan. Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka penjualan itu dilakukan melalui pelelangan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu Eksekusi

- a. Asli surat kuasa yang menyatakan bahwa kreditur yang bersangkutan berhak mengajukan permohonan eksekusi;
- b. Copy perjanjian kredit beserta perpanjangan/perubahan kredit tersebut;
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- d. Copy sertifikat hak atas tanah beserta dokumen kelengkapannya (misal Hak Guna usaha);
- e. Copy sertifikat Hak Tanggungan;
- f. Copy Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT); dan
- g. Surat/peringatan/teguran kepada debitor.

atau pelaksanaan lelang sebagai upaya paling akhir dan dianggap merupakan alternatif paling efektif untuk menyelesaikan segala kasus kredit macet.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Kanca Undip Semarang, PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kanca Semarang, maupun pada PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia (BMI) Kanca Semarang, dan PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Waleri Makmur Semarang diperoleh data bahwa keempat bank tersebut memberikan fasilitas kredit (pembayaan) kepada perseorangan, Badan Usaha maupun Badan Hukum yang memerlukan dana bagi pelaksanaan usahanya.¹¹¹

1. Pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Setelah dilakukan penelitian mengenai Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka data lapangan diperoleh melalui wawancara dengan informan (responden) yang terpilih. Khusus untuk mengetahui pelaksanaan dan permasalahan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka dapat disajikan hasil penelitian sebagai berikut :

A. HASIL PENELITIAN.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB III

Proses penyaluran kredit dimulai masuknya permohonan kredit ke bank. Pada saat mengajukan permohonan kredit (pembayaan), ditentukan jenis-jenis kredit/prodak pembayaan lebih dahulu kepada calon debitur.

Berikut dibawah ini jenis-jenis kredit dan pembiayaan

pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Kanca Undip Semarang, PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kanca Semarang, maupun pada PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia (BMI) Kanca Semarang, dan PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Waleri Makmur Semarang.

Tabel 1
Jenis Kredit Yang Disalurkan

No	Nama Bank	Jenis Kredit	JamINAN	Jangka Waktu	Bunga %
1	PT. BNI	K. Investasi	T/B	5 tahun	15.75
				5 tahun	16.25
				20 tahun	14.50
		K.Multiguna	T/B	5-10 th	15.75
				5 tahun	16.25
				20 tahun	14.50
2	PT. BRI	K. Investasi	T/B	5 tahun	15.75
				3 tahun	16.25
				5 tahun	15.00
		K. Umum	T/B	20 tahun	14.50
				5 tahun	15.00
				5 tahun	16.25
3	PT. BPR. Waleri	K. Instan	T/B	3-30 hr	0.12
				6 bulan	21.00
				1 tahun	16.32
		K. Umum	T/B	1 tahun	21.00
				1 tahun	21.00
				1 tahun	21.00

Sumber : data yang diolah April 2004.

¹¹¹Wawancara pribadi dengan Ibu Yuli, SE, MS Bag. Pemasaran BNI-46 tanggal 21 Maret 2004. Bpk. Bachrudin, SH. Bag. Hukum BMI Kanca Semarang tanggal 24 Maret 2004. Bpk. Iwan Partono, SE, SH kabag ADM, BRI Semarang tanggal 12 April dan Bpk. Sumardi, SE, Manager Operasional BPR Waleri Makmur Semarang tanggal 16 April 2004.

Sedangkan kalau dilihat dari jangka waktunya, kredit dapat dibagi kredit jangka pendek yaitu kredit yang berjangka waktu maksimal 1 (satu) tahun untuk KMK dan K. Investasi serta 3 (tiga) hari untuk kredit instan pada BPR, kredit jangka menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun dan kredit jangka panjang yaitu kredit

dan Kredit Modal Kerja serta kredit umum. konsumtif dan kredit produktif yang terdiri dari Kredit Investasi kredit menurut tujuan penggunaannya dapat dibagi dua yaitu kredit kredit tersebut dan suku bunga pada masing-masing bank. Jenis bank lainnya, demikian pula mengenai jangka waktu dari jenis kredit masing-masing bank berbeda antara bank yang satu dengan bank lainnya, dapat didiskripsikan bahwa jenis

Sumber : Data BMI Semarang tahun 2004.

N	Metode	Produk	Jaminan	Aplikasi	Pembiayaan
0	Pembia- yaan				
1	Jual beli	a. murabahah b. salam c. istishna	T/B T/B T/B	MK/Investasi UtK produk tani Project dengan permbayaran per termin.	
2	Sewa beli	Ijarah	T/B	Investasi (fixed asset)	
3	Bagi hasil	a. mudharabah b. musyarakah	T/B T/B	Modal kerja/investasi Modal kerja/investasi	

Tabel 2
Produk Penyaluran Dana PT. Bank Muamalat Indonesia

Sebagai bank yang menghimpun dana dari masyarakat, maka Bank Umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank Perkreditan Rakyat tidak boleh ikut serta dalam lalu lintas pembayaran serta menerima simpanan berupa giro, sehingga tidak boleh menyelenggarakan kliring sendiri, tetapi hanya dapat menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan atau lainnya yang disamakan dengan itu juga memberikan kredit. Larangan ini dimaksudkan untuk menyesuaikan dengan kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat yang terutama ditujukan untuk melayani usaha

menyalurkannya kembali kepada masyarakat. keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan Hal ini dikemukakan Bank Perkreditan Rakyat juga adalah lembaga penulis juga mengambil narasumber dari Bank Perkreditan Rakyat. tidak hanya mengambil narasumber dari bank umum saja tetapi 0.12 % sampai dengan 21 %. Pada penulisan tesis ini, penulis berubah. Sedangkan pada BPR. Waleri Makmur suku bunga antara pada tiap-tiap bulan, sehingga tiap bulan suku bunga ini bisa dengan rata-rata 15 % dan suku bunga ini mengalami naik turun tertinggi pada bulan April mengalami suku bunga yang sama Mengenai suku bunga kredit pada PT. BNI dan PT. BRI (sepuluh) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. untuk kredit KPR dan Kredit Multiguna yaitu maksimal 10 yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun, kredit macam ini

kecil dan masyarakat di pedesaan. Berkaitan dengan pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal-hal lain yang serupa, berlaku juga ketentuan seperti bank umum.¹¹²

Selanjutnya pada tabel 2 (dua) yaitu produk penyaluran dana pada Bank Muamalat, penulis sengaja memisahkan tabel dua ini dengan tabel satu, dikarenakan pada Bank Muamalat Indonesia tidak memakai bunga pada pembiayaan yang disalurkan. Tetapi di dalam proses penghimpun dana maupun proses penyaluran dana berdasarkan pada prinsip bagi hasil (mudharabah dan musyarakah) sesuai nisbah yang telah disepakati kedua belah pihak.

Dalam produk penyaluran dana pada bank Muamalat, terdapat 3 (tiga) kategori penyaluran dana berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu *pertama* pembiayaan untuk memiliki barang dengan prinsip jual beli yang terdiri dari murabahah, salam dan *istishna'*. *Kedua* transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa, yaitu *ijarah muntahiyah bittamlik*. *Ketiga* pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil, yang terdiri dari musyarakah dan mudharabah.

¹¹² Wawancara pribadi dengan bpk. Sumardi, SE, Manajer Operasional, BPR. Waleri Makmur, Semarang tanggal 16 April 2004.

Proses pengajuan kredit/pembiayaan ini dimulai dari masuknya permohonan kredit/pembiayaan kepada bank. Untuk mendapatkan kredit/pembiayaan berdasarkan permohonan kredit dari calon debitur, lalu dibuatkan Perangkat Aplikasi Kredit (PAK) yang diajukan dengan melalui tahapan-tahapan. Terhadap permohonan kredit akan diberikan formulir Surat Keterangan Permohonan Pinjaman (SKPP), untuk diisi secara lengkap dan benar disertai dengan dokumen atau surat-surat yang dipersyaratkan seperti : Nomor Pokok wajib Pajak (NPWP; Tanda Daftar Perusahaan (TDP); Surat Ijin Umum Perusahaan (SIUP); Laporan keuangan dan lalu dilihat kondisi/kelayakan usahanya dan yang dijadikan jaminan. Kemudian dilakukan analisis kredit, kalau disetujui akan dituangkan dalam Surat Keputusan Kredit (SKK) sebagai dasar dari Perjanjian Kredit (PK). Adapun materi dari Perjanjian Kredit (PK) tersebut adalah Premisse; Jumlah maksimum kredit; Tujuan kredit; Jangka waktu; Suku bunga kredit; Denda tunggakan; Jadwal pembayaran (angsuran); Pembatasan terhadap tindakan penerima kredit; Pernyataan dan perjanjian penerima kredit; Hak-hak bank untuk menolak penarikan kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit; Keewenangan bank dalam rangka pengawasan dan penyelesaian kredit; dan Pasal tambahan, yaitu pasal-pasal yaitu berisi klausul-klausul khusus yang tidak diatur dalam pasal-pasal perjanjian kredit.

Setelah formulir diisi dan syarat-syarat telah dipenuhi,

pihak bank juga biasanya menyediakan formulir permohonan kredit yang harus diisi oleh pihak yang membutuhkan pembiayaan. Biasanya daftar isian ini memuat hal-hal yang menyangkut tentang kondisi si pemohon, untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh bank

Disamping harus mengisi daftar isian tersebut, si pemohon

kredit juga harus memenuhi beberapa syarat yang harus dipikirkan yaitu : Si pemohon kredit harus sudah menjadi pelanggan bank kurang lebih 3 (tiga) bulan lamanya; mempunyai penghasilan tetap; adanya jaminan yang layak sesuai persyaratan; sebagian besar informasi si pemohon sudah ada pada bank; menurut pengamatan pihak bank pemohon layak untuk dibiayai; ada usaha yang konkret dari pemohon kredit, minimal telah berjalan 2 tahun, dengan menunjukkan laporan keuangan selama 2 periode; tidak sedang dalam perkara/masuk daftar hitam; memiliki ijin usaha dan ijin-ijin lain yang lazimnya dipenuhi dalam dunia usaha; laporan keuangan; dan taat pada ketentuan yang lazimnya di Bank.

Sehubungan dengan uraian tersebut diatas, dimana masing-masing bank mempunyai bentuk dan caranya sendiri. Akan tetapi bagaimanapun juga jawaban-jawaban yang tertulis di dalam daftar isian tersebut merupakan bahan pertimbangan bagi bank untuk menerima atau menolak permohonan kredit tersebut.

Pemohonan dinyatakan lengkap bila telah memenuhi

persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan menurut jenis kreditnya. Selama permohonan kredit sedang dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus dipelihara dalam berkas permohonan. Untuk memudahkan bank memperoleh data yang diperlukan, bank mempergunakan daftar isian permohonan kredit yang harus diisi oleh nasabah.

Apabila semua keterangan atau datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisa dan mengevaluasi data tersebut dan melakukan penilaian secara umum, yang kemudian dilanjutkan dengan acara memeriksa langsung (*inspection on the spot*) ke perusahaan nasabah. Oleh karena itu sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, bank harus yakin bahwa kredit yang akan diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit/pembiayaan sebelum kredit/pembiayaan tersebut dikeluarkan.

Sehingga semua permohonan kredit/pembiayaan yang diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit serta dilakukan taksasi jaminan untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian yaitu dengan melakukan :

- a. Analisa kredit/pembiayaan melalui faktor 5 'C of Credit.
- b. Analisa yuridis (menyangkut legalitas perusahaan dan usaha calon nasabah.)
- c. Analisa jaminan

d. Analisa administrasi.

Hasil analisa dan evaluasi itu, petugas taksasi akan melaporkan kepada petugas penyedia kredit untuk dievaluasi lagi. Namun petugas taksasi dapat mengusulkan kepada petugas penyedia kredit untuk menolak kredit/pembiayaan jika dari hasil analisisnya dinilai tidak layak untuk menerima kredit/pembiayaan atau menurunkan nilai permohonan kredit/pembiayaan jika jaminan yang diberikan tidak mencukupi dengan nilai kredit.

Dengan demikian, dalam pelaksanaan perjanjian kredit/pembiayaan pada tiap-tiap Bank, secara umum mempunyai kesamaan-kesamaan, yaitu dalam unsur-perjanjian, sifat, bentuk, syarat sahnya perjanjian, dan dalam analisa kredit/pembiayaan. Namun demikian terdapat perbedaan-perbedaan substansial, yaitu dalam hal konstruksi hukum, hubungan hukum, beberapa klausule dalam akad perjanjian, dan terutama kontra prestasi tidak berupa bunga pada Bank Syariah Muamalat Indonesia akan tetapi bagi hasil.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan responden dari permohonan yang diajukan oleh calon nasabah kepada pihak Bank, tidak semua disetujui atau disalurkan, karena permohonan yang persyaratannya benar-benar telah lengkaplah yang direalisasi oleh pihak Bank.¹¹³

¹¹³ Wawancara dengan Bapak Iwan Partono, SE, SH Kabag ADM, BRI Semarang tanggal 12 April 2004.

Berikut di bawah ini tabel jumlah calon nasabah yang mengajukan permohonan kredit/ pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta beda-benda yang berkaitan dengan tanah kepada Bank dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2003.

Tabel 3
Jumlah Permohonan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Dari Tahun 2002 s/d 2003.

NO	TAHUN	PERMOHONA	JAMINAN	REALISASI	%
1	2002	742	T/B	695	93,66
2	2003	708	T/B	650	91,81
		Jumlah		1345	

Sumber: PT. BNI '46 Undip Semarang dari Tahun 2002 s/d 2003.

NO	TAHUN	PERMOHONAN	JAMINAN	REALISASI	%
1	2002	1200	T/B	700	58,33
2	2003	1483	T/B	805	54,28
		Jumlah		1505	

PT. Bank Rakyat Indonesia

Sumber : PT. BRI Semarang dari Tahun 2002 s/d 2003

NO	TAHUN	PERMOHONAN	JAMINAN	REALISASI	%
1	2002	264	T/B	135	51,14
2	2003	240	T/B	120	50,00
		Jumlah		255	

PT. Bank Muamalat Indonesia

Sumber : PT. BMI Semarang dari Tahun 2002 s/d 2003

NO	TAHUN	PERMOHONAN	JAMINAN	REALISASI	%
1	2002	1200	T/B	800	66,67
2	2003	1500	T/B	1100	73,33
		Jumlah		1900	

PT. BPR Weleri Makmur

Sumber : PT. BPR. Weleri Makmur dari Tahun 2002 s/d 2003

Suatu keputusan dikatakan disetujui, apabila persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit/pembiayaan dinilai telah lengkap dan layak serta flapon kredit telah disetujui oleh pimpinan perusahaan sesuai dengan jenis usaha calon

yang disalurkan.

dapat dikatakan tidak layak untuk menerima kredit/pembiayaan karena karakter dari calon nasabah yang dinilai oleh pihak bank tidak lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau keputusan dikatankan ditolak, apabila persyaratan yang diminta kepada pihak Bank dapat disalurkan atau disetujui. Suatu Dengan demikian tidak semua permohonan yang diajukan

permohonan.

terdapat 2700 permohonan dan telah disetujui sebanyak 1900 disetujui 255 permohonan. Dan pada PT. BPR Waleri Makmur terdapat 504 permohonan, dan dari sejumlah tersebut telah Kantor Cabang Semarang dari tahun 2002 sampai dengan 2003 1505 permohonan, sedangkan pada PT. Bank Muamalat Indonesia 2683 permohonan dari sejumlah tersebut telah disetujui sebanyak tersebut telah disetujui sebanyak 1345, pada PT. BRI terdapat dengan tahun 2003 terdapat 1450 permohonan, dan dari sejumlah menunjukkan bahwa pada PT. BNI 46 dari tahun 2002 sampai disetujui dalam permohonan kredit/pembiayaan, dari data yang ada presentase besarnya jumlah permohonan dengan jumlah yang Berdasarkan keempat tabel tersebut diatas, dapat dilihat

nasabah. Berdasarkan hasil taksaasi jaminan tersebut petugas analisa kredit akan menganalisa kredit dan hasil kesimpulan dari analisa tersebut, dikeluarkan Surat Keputusan Kredit (SKK) sebagai dasar pembuatan Perjanjian Kredit (PK). Perjanjian Kredit ini dapat dibuat secara di bawah tangan/secara notariil Sehingga Surat Keputusan Kredit (SKK) yang merupakan persetujuan pemberian kredit, harus disampaikan kepada nasabah pemohon kredit secara tertulis akan disertai dengan persyaratan –persyaratan tertentu : maksimum kredit; keperluan kredit; jenis kredit; bentuk/sifat kredit; provisi/commitmen; biaya administrasi;denda; asuransi; jaminan kredit; dan syarat penarikan. Langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta pengaturan administrasinya, yaitu dilakukan penandatanganan perjanjian kredit dilanjutkan dengan pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) dengan sempurna dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat bank.

Menurut Ibu Yuli, SE Bagian Pemasaran salah seorang karyawan Bank BNI^{46, 104} mengatakan bahwa dalam pengikatan jaminan pada prinsipnya cukup dibawah tangan/Notariil hanya antara Bank dan nasabah saja dengan melampirkan meterai. Tetapi dalam hal-hal tertentu ada pembatasan yaitu nominal pembiayaan

¹⁰⁴ Wawancara pribadi dengan Ibu Yuli, SE, Bag. Pemasaran BNI⁴⁶ tanggal BNI⁴⁶ tanggal 19 Maret 2004.

Namun asas perbankan yang sehat menghendaki

setiap fasilitas kredit hendaknya dicover dengan jaminan, pemberian jaminan oleh debitur dari sisi bank atau kreditur dapat menunjukkan kesungguhan dan komitmen dari calon debitur dalam menjalankan usahanya. Misalnya calon debitur yang punya tujuan tertentu yang kurang baik, enggan memberikan *fixed asset*nya yang likuid (*marketable*) seperti rumah tinggal atau tempat usaha tapi hanya mau memberi jaminan yang berupa tanah kosong yang lokasinya berada di pinggir kota atau lokasinya berada dipinggir kota atau lokasi lainnya yang kurang marketable. Hal demikian ini bagi bank menunjukkan titikad buruk dari calon debitur, karena jaminan yang diberikan kepada bank kurang layak.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan,

terhadap responden,¹¹¹ ternyata jaminan yang diberikan oleh calon nasabah kepada pihak bank, tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati karena barang yang dijadikan jaminan tidak layak lagi untuk dijadikan jaminan baik secara fisik maupun ekonomi.

¹¹¹ Bpk. Bachrudin, SE. Bag. Hukum Bank Muamalat Indonesia Kantor cabang Semarang tanggal 24 Maret 2004.

Konsep *The five C's of Credit* ataupun *The six C's of Credit* yang dipakai untuk menganalisis kredit merupakan konsep perbankan dalam memberikan kredit pada debitur, konsep tersebut secara eksplisit menyatakan bahwa jaminan adalah salah satu aspek yang harus dimiliki dalam kredit.¹¹²

Seharusnya jaminan yang diberikan kepada bank, harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang harus dimililiki jaminan kredit, karena suatu jaminan tidak hanya baik secara fisik saja tetapi harus memiliki nilai ekonomis dan nilai yuridis.

Suatu barang jaminan harus mempunyai nilai yuridis maupun nilai ekonomis. Adapun jaminan kredit yang mempunyai nilai/kekuatan yuridis, yaitu :

- milik perusahaan calon debitur, ada dalam kekuasaan calon debitur;

- tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain;
- memiliki bukti-bukti pemilikan yang sah;
- belum dijaminkan pada pihak lain; dan
- memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan ataupun jenis pengikatan yuridis lain.

¹¹² Wawancara dengan Bapak. Iwan Partono, Kabag. ADK, BRL, tanggal 12 April 2004.

Terhadap jaminan umum ini dapat mengakibatkan kreditur tidak memperoleh kembali seluruh piutangnya dari debitur. Oleh karena itu untuk mendapatkan pembayaran yang cukup maka seseorang kreditur dapat minta kepada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan yang

jaminan khusus.

Jaminan khusus dan hanya berlaku bagi kreditur tersebut disebut kreditur dan hanya berlaku bagi kreditur tersebut disebut ditunjuk secara khusus sebagai jaminan terhadap piutang jaminan atas benda-benda tertentu milik debitur yang telah kekayaan debitur disebut jaminan umum, sedangkan semua kepentingan kreditur dan menyangkut semua harta uang dari suatu perikatan. Jaminan yang diberikan bagi akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan menimbuhkan keyakinan kepada kreditur, bahwa debitur jaminan yang diberikan kepada kreditur ini untuk

lebih lama dari jangka waktu kredit.

- mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu yang baik;
- memiliki nilai stabil atau memiliki prospek nilai yang berarti;
- mudah dipasarkan tanpa mengeluarkan biaya pemasaran.
- dapat dipertjual-belikan secara bebas;

ekonomis (*marketable*), yang meliputi sebagai berikut :

Sedangkan jaminan kredit harus mempunyai nilai

kurangnya tergantung dari dua hal.

Yang pertama, tingkat keyakinan bank akan kemampuan calon debitur untuk membayar kewajiban kreditya. Apabila keyakinan bank tinggi dari hasil analisa aspek-aspek lainnya, maka peranan jaminan menjadi rendah. Inilah yang terjadi dengan pengusaha-pengusaha yang memiliki reputasi dan bisnis bagus dan ini juga alasan mereka mudah memperoleh kredit dari bank, bila sebaliknya terjadi maka bank akan meminta jaminan lebih tinggi nilainya.

Penyediaan jaminan adalah merupakan hal yang penting dalam mendapatkan pinjaman uang, baik dari perseorangan, badan hukum lainnya maupun bank. Hal ini ditegaskan dalam perundangan perbankan, bahwa bank umum tidak akan memberikan kredit tanpa jaminan kepada siapapun. Oleh karena itu peran jaminan ini sekurang-kurangnya tergantung dari dua hal.

yang lain yaitu bertindak sebagai kreditur yang preferen.

merupakan perjanjian jaminan khusus yang menunjuk barang-barang tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan hutang. Dengan adanya jaminan khusus tersebut bilamana debitur lalai membayar hutangnya kreditur berhak menjual barang-barang yang dijaminakan dan mengambil sebagian atau seluruhnya hasil penjualan itu untuk pelunasan piutangnya, tanpa memperhatikan kreditur

Yang kedua adalah struktur kredit dan

memungkinkan bank mendalikan risiko dengan bank, maka tuntutan terhadap penyediaan jaminan menjadi lebih rendah. Struktur menunjukkan dana yang cukup jelas, selain mengendalikasikan risiko, struktur tersebut juga sangat membantu bank mengelola likuiditasnya, karena bank dapat memperkirakan waktu dana dibutuhkan oleh debitur.

Jaminan memang diperlukan oleh kreditur, karena dalam suatu perikatan antara debitur dan kreditur, pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut, jika debitur lalai memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut dan harta kekayaan tidak mencukupi untuk melunasi semua hutangnya terhadap beberapa kreditur maka kreditur mempunyai hak yang sama dengan kreditur yang lain yaitu sebagai kreditur yang konkuren.

Kalau dikaji lebih jauh sesungguhnya pengertian jaminan secara luas, tidak hanya harta benda yang ditanggungkan saja, bahkan yang paling penting ialah hal-hal yang menyangkut kemampuan untuk berdaya hidup (*viability*) dari perusahaan serta tentu saja harus disertai kemampuan debitur untuk membayar hutangnya. Pada hakekatnya jika suatu proyek layak untuk dibiayai

tersebut.
Karena mereka belum memenuhi persyaratan-persyaratan kredit tersebut tidak dapat dilaksanakan atau dilanjutkan. dapat dipenuhi oleh calon nasabah, sehingga perjanjian terjadi persyaratan yang diminta oleh pihak Bank tidak harus dipenuhi oleh calon nasabah. Tetapi sering sekali pihak Bank telah memberikan persyaratan-persyaratan yang Sebelum pengajuan permohonan kredit/pembiayaan,

2. 2. Dokumen yang diminta tidak lengkap.

namun memerlukan prinsip-prinsip yang lainnya.
sampai terjadi semata-mata mengutamakan collateral mengganggikan karakter atau capacity, sehingga jangan bank. Akan tetapi collateral tersebut diatas tidak akan dapat memberikan ketenangan dan menambah kepercayaan bagi harta benda tersebut tetap saja diperlukan dalam rangka Namun demikian, walau bagaimanapun jaminan pengembalianya.

bersangkutan dengan sendirinya akan terjamin membayar kewajiban-kewajibannya, maka pinjaman yang maksud-maksud baik dalam arti berkehendak untuk patuh berkembang lebih lanjut dan pengelolanya mempunyai (*viable*) tidak saja untuk bertahan tapi juga untuk (*feasible*) dan mempunyai prospek daya hidup yang kuat

Dokumen dan administrasi kredit merupakan suatu aspek penting dalam proses kegiatan percreditan, yang dapat memberikan tanda-tanda (*signals*) melalui sistem informasi untuk mengetahui kolektibilitas individual atau *branch/bank* portfolio kredit. Oleh karena itu disamping dokumen yang telah disebutkan diatas juga peran penting administrasi dan dokumentasi kredit bagi manajemen dalam

pelaksanaan perjanjian kredit.

Apabila dokumen ini tidak lengkap, maka akan menghambat penyelesaian kredit bermasalah di suatu perbankan, sehingga hal ini dapat mempengaruhi dalam

- Salinan surat izin usaha dan salinan NPWP.
- Salinan tanda bukti resmi kepemilikan barang jaminan seperti Sertifikat tanah, BPKB dan IMB.
- Salinan sertifikat Hak Tanggungan .
- Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).
Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
- Salinan surat kuasa untuk menjual dan atau Surat Kuasa seperti perjanjian jaminan dengan pihak ketiga.
- Salinan perjanjian kredit beserta perjanjian pendukung dokumen kredit penting tersebut diantaranya :

Proses awal disalurkananya suatu kredit diperlukan dokumen kredit debtur yang lengkap. Adapun beberapa

pengelolaan percreditan harus tercantum dalam Kebijakan Percreditan Bank antara lain :

- Dokumen kredit meliputi aplikasi kredit, data kredit, rekomendasi, bentuk hukum perusahaan penjamin, jenis kredit yang diperlukan dan kelengkapan/keabsahan dokumen.
- Akuntansi kredit meliputi data percreditan, perubahan-perubahan data dan data penunjang lainnya.
- Laporan percreditan meliputi materi laporan, frekuensi laporan, bentuk laporan kredit dan arah laporan.
- *Credit file* meliputi berkas analis kredit, berkas kredit aktif/pasif, berkas kredit lunas/macet dan kredit ditolak/dihapus/bukukan.

Dokumen kredit sangat diperlukan bagi setiap jenis kredit yang diberikan, perlu diteliti dengan seksama mengenai keabsahan dan kesesuaian dengan persyaratan hukum (legalitas) dari setiap dokumen yang dibuat atau dokumen yang diterima dari pemohon kredit. Dokumen kredit yang lengkap, akurat, relevan, dan dibawah penguasaan bank merupakan aspek penting, yang harus dicapai oleh setiap bank yang berhubungan dengan para debitur, karena dengan demikian bank berada dalam posisi kuat dan menjamin krdit dimaksud akan kembali kepada bank.

2.3. Hak atas tanah berupa HGB, jangka waktunya berakhir

sebelum kreditnya jatuh tempo.

Salah satu obyek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Khusus untuk hak atas tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diterima sebagai jaminan kredit dengan syarat bahwa fasilitas kredit harus sudah lunas dua tahun sebelum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) jatuh tempo. Dalam kenyataannya karena berbagai alasan seringkali fasilitas kredit terpaksa diperpanjang (*restruktur*) misalnya karena debitur tidak mampu membayar utangnya dengan seketika lunas. Oleh karena itu untuk mengamankan posisi bank terhadap jaminan Hak Guna Bangunan tersebut, bank selalu meminta kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut atas beban debitur.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan (HGB), dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak.

Dalam praktek perbankan pembebanan Hak Tanggungan baru atas suatu Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktunya berakhir sementara kreditnya

Setiap bank sudah pasti berusaha melakukan prinsip pemberian kredit yang benar sesuai peraturan peundangan yang berlaku, bila diperhatikan proses pemberian dari suatu fasilitas kredit oleh bank nampak bahwa dalam memorandum atau usulan kredit yang dibuat oleh analis kredit/ *account officer* untuk mendapatkan persetujuan dari pejabat yang berwenang

2. 4. Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan keadaan sebenarnya.

Setiap bank sudah pasti berusaha melakukan prinsip pemberian kredit yang benar sesuai peraturan peundangan yang berlaku, bila diperhatikan proses pemberian dari suatu fasilitas kredit oleh bank nampak bahwa dalam memorandum atau usulan kredit yang dibuat oleh analis kredit/ *account officer* untuk mendapatkan persetujuan dari pejabat yang berwenang

Setiap bank sudah pasti berusaha melakukan prinsip pemberian kredit yang benar sesuai peraturan peundangan yang berlaku, bila diperhatikan proses pemberian dari suatu fasilitas kredit oleh bank nampak bahwa dalam memorandum atau usulan kredit yang dibuat oleh analis kredit/ *account officer* untuk mendapatkan persetujuan dari pejabat yang berwenang

untuk memberi persetujuan, salah satu bagian yang cukup

menonjol adalah analisa resiko dari kredit tersebut.

Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan

diarsip dengan keadaan sebenarnya. Ini tak lepas dari

kejelian pihak bank yang benar-benar melaksanakan prinsip

kehati-hatian dalam pemberian kredit secara intensif.

Perubahan data debitur baik perorangan ataupun badan

usaha apabila tidak cepat diketahui akan menyebabkan

kredit bermasalah pada suatu bank. Pada perubahan data

debitur yang tidak diketahui dengan cepat akan

menghambat langkah pengawasan kredit yang sudah atau

sedang berjalan juga mempengaruhi pelaksanaan perjanjian

kredit selanjutnya.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas,

ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan

keadaan sebenarnya. Hal ini berkaitan dengan karakter dari

debitur karakter dari calon debitur, merupakan salah satu faktor

yang harus dipertimbangkan sebagai yang paling penting,

sebelum memutuskan/menetapkan untuk memberikan kredit

kepada calon nasabah, reputasi baik dari pribadi calon nasabah

yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya untuk

menepati janji, debitur harus mau dan mampu untuk

mengembalikan kredit. Tetapi setelah terjadi perjanjian dan kredit

jalan, karakter asli dari nasabah mulai nampak

3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis teliti pada responden.¹¹⁴ Apabila debitur wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit macet secara damai tanpa melalui eksekusi.

Selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah debitur, penagihan kredit melalui proses litigasi di Pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh oleh bank apabila nasabah debitur beritikad tidak baik, yaitu tidak menunjukkan kemauan baik untuk melunasi kredit itu, sedangkan nasabah debitur sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dapat dikuasai bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan kredit macetnya.

¹¹⁴ Wawancara pribadi dengan Ibu Yuli, SE Bag. Pemasaran BNI'46 tanggal 21 Maret 2004. Bpk. Bachrudin, SE. Bag. Hukum BMI Kanca Semarang tanggal 24 Maret 2004, bpk. Iwan Partono, SE, SH kabag ADM, BRI Semarang tanggal 12 April dan Bpk. Sumardi, SE, Manager operasional BPR Waleri Makmur Seriarang tanggal 16 April 2004.

Untuk itu, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat

dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

- (1). Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran.

- (2). Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja.
- (3). Penataan kembali (*restructuring*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.

Oleh karena itu, apabila debitur wanprestasi maka pihak bank terlebih dahulu melakukan tindakan penegaran kepada debitur. Penegaran ini dilakukan dengan surat teguran tertulis yang dikirim kepada debitur surat teguran diberikan jika jangka waktu pengembalian kredit telah jatuh tempo dan debitur tidak dapat melunasi pinjamannya. Jika surat teguran pertama ini tidak direpson oleh debitur, maka 7 (tujuh) hari kemudian setelah dikirimnya surat teguran pertama dilanjutkan dengan surat teguran

Sedangkan PT. Bank Negara Indonesia 46 Kancab Undip Semarang, dan PT. BRI Semarang dalam hal terjadi kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan umumnya penyelesaian kredit macetnya diselesaikan melalui PUPN. Hal ini di dasarkan bahwa pituang pada Bank pemerintah merupakan pituang negara, sehingga penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor. 49 Ptp 1960 tentang PUPN Berdasarkan pada Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 1777 Tahun 2000 Jo.

penjualan melalui lelang.
penjualan dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak dan kreditur kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya yaitu sebelumnya ada cara yang sifatnya tidak ada unsur paksaan oleh merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan, karena Cara eksekusi yang digunakan demikian adalah setempat.

permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan yang menjadi jaminan kredit debitur, Bank mengajukan Hak Tanggungan, lalu berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan Apabila hal ini juga tidak direpson oleh debitur/pemberi dengan meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri.

kredit sebagaimana yang diharapkan, maka bank mengur kembali langkah ini telah dilakukan dan tidak memperoleh penyelesaian dilanjutkan dengan surat teguran ketiga. Dan apabila langkah-kedua. Jika surat teguran yang kedua ini juga tidak direpson,

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2 / KMK.01/2001, telah diubah menjadi Direktorat Jendral Puitang Dan Lelang Negara (DJPLN). Pengurusan puitang Negara didasarkan pada dua pertimbangan, yaitu: *Pertama* untuk menyelamatkan kekayaan Negara perlu diurus dengan segera dan cepat, *kedua* Hukum acara Perdata yang berlaku tidak memungkinkan Pengadilan untuk mengurus puitang Negara dengan cepat.

Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diatur dalam Pasal 20. Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 yaitu :

(1). Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6

b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan puitang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-krediturnya.

(2). Atas kesempatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, perjualaan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di

bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga

tinggi yang menguntungkan semua pihak¹¹⁵

Dari ketentuan diatas, maka terdapat 3 cara eksekusi obyek

Hak Tanggungan yaitu, *pertama* Parate Eksekusi Hak Tanggungan,

kedua Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan dan *ketiga*

Penjualan sukarela dibawah tangan.

Adapun ketiga bentuk eksekusi jaminan Hak Tanggungan

yang diatur dalam Pasal 20. Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996

tersebut adalah sebagai berikut :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur wanprestasi, maka pihak bank tidak

perlu lagi mengajukan gugatan kepada debiturnya melalui

Pengadilan Apabila debitur wanprestasi, maka pihak bank tidak

perlu lagi mengajukan gugatan kepada debiturnya melalui

Pengadilan Negeri, tapi cukup meminta penetapan/fiat ketua

pengadilan untuk mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan.

Dalam hal ini sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan

eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai

pengganti Grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, sesungguhnya tidak memerlukan fiat pengadilannya akan tetapi ketentuan mengenai fiat/penetapan pengadilannya masih sering dipersoalkan baik oleh bank selaku kreditur/pemegang Hak Tanggungan maupun Pengadilan Negeri.

Untuk itu alangkah baiknya Pengadilan Negeri dilibatkan pada awal kredit, dalam hal mengeluarkan Rekomendasi kepada debitur pada saat pihak bank/kreditur merealisasikan perjanjian kredit tersebut. Adapun bunyi dari rekomendasi itu adalah sebagai berikut :¹¹⁶

- a. Debitur ini layak untuk mendapatkan kredit/pembiayaan dari bank;
- b. Debitur akan bertanggung jawab apabila wanprestasi, akan diserahteruskan kepada KP2LN untuk dijual secara lelang dengan menggunakan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ini terdapat perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum. Terhadap hal ini terdapat beberapa penafsiran terhadap

ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yaitu :

Pendapat Pertama, pelanggaran Hak Tanggungan

Pertama adalah berdasarkan janji-janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan tergelong lelang sukarela. Oleh karena itu masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari pemberi Hak Tanggungan. Pendapat ini sempat dianut oleh BUPLN (sekarang DJPLN) Sebagaimana tercermin dalam Petunjuk penerasan dalam Surat Edaran Kepala BUPLN No. SEBI/21/PN/1998 Tanggal 13 Juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Surat Edaran dimaksud di atas, telah dicabut dengan Surat Edaran Kepala BUPLN No. 19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000 dan selanjutnya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mengacu pada ketentuan UU No. 4 / 1996. Dengan adanya surat Edaran tersebut, maka semua lelang berdasarkan Hak Tanggungan dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi.

Pendapat Kedua, menganggap Pasal 6 jo. Pasal 20

UUHT adalah Parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitur dan tidak memerlukan campur tangan Pengadilan. Dengan demikian sesuai dengan pandangan yang kedua, Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT secara formal menurut hukum positif kewenangan parate Eksekusi Hak Tanggungan pertama sudah dapat dilakukan oleh bank (Swasta atau

pemerintah) dengan mengajukan permintaan Lelang Obyek Hak

Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara.

Pendapat ketiga, menganggap pelangan umum Hak

Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Juncto Pasal 20 UHT bukan parate Eksekusi tetapi merupakan eksekusi berdasarkan titel

(alas hak) yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Bedanya hanya dalam Pasal 6 UHT dikhususkan pada

permeang Hak Tanggungan Pertama. Pandangan ini

berdasarkan argumentasi bahwa pelangan Obyek Hak

Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UHT baru dapat

dilaksanakan jika sudah ada akta pembebanan Hak Tanggungan

dan sertifikat Hak Tanggungan yang berarah irah "Demikian

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Karena itu

berdasarkan Pasal 26 UHT Juncto Pasal 224 HIR/258 RBG

menurut pandangan yang ketiga ini pelangan Hak

Tanggungan pertama juga harus dengan perintah dan di bawah

pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.¹¹⁷

Menurut Bapak Barita Sibarani, SH,LL.M. Pelaksanaan

Pasal 6 UHT, tetap memerlukan fiat/penetapan Kepala

Pengadilan Negeri, hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal

224 HIR/258 RBG, pelaksanaan lelang eksekusi Hak

Tanggungan tanpa fiat Pengadilan akan sulit dilakukan.¹¹⁸

¹¹⁷ Bachtiar Sibarani, SH, LL.M., *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis

Vol. 15, September 2001 Hal. 10

¹¹⁸ Wawancara dengan Bapak Barita S, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 16

Nopember 2003.

Hal ini berbeda dengan pendapat Domi Indarto, SH,

yang menyatakan bahwa Pasal 6 UUHT tidak memerlukan fiat dari Kepala Pengadilan, karena merupakan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk memperoleh pelunasan piutangnya bila debitur cidera janji, pelaksanaan Pasal 6 UUHT sama halnya dengan pelaksanaan Parate eksekusi PUPN yang tidak membutuhkan fiat/penetapan Kepala Pengadilan Negeri.¹¹⁹

Dalam pelaksanaan Parate eksekusi, bank selaku pemegang Hak Tanggungan ragu untuk melaksanakan dikarnakna adanya kekhawatiran pelaksanaan parate eksekusi tanpa fiat/penetapan. Pengadilan akan mengalami hambatan dalam pengosongan, jika hal ini terjadi maka apa yang diharapkan pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti tidak akan terwujud.¹²⁰

Perbedaan penafsiran ini dapat dipahami, karena peraturan pelaksanaan Hak Tanggungan belum ada khususnya mengenai pelaksanaan Eksekusi, sehingga berdasarkan Pasal 26 UUHT, selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14

¹¹⁹ Wawancara dengan Bapak Domi Indarto, SH bagian Ielang KP2LN Semarang, tanggal 4 Februari 2004.

¹²⁰ wawancara pribadi dengan Bapak Bachrudin, SH, Bag Hukum Bank Muamalat Indonesia Semarang tanggal 13 Februari 2004.

UUHT, peraturan mengenai Eksekusi hypottheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku eksekusi Hak Tanggungan.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial ini termasuk eksekusi dengan pertolongan hakim yang diatur dalam Pasal 224 HIR. Sebelum sampai pada pelaksanaan umum, maka sebelumnya terdapat beberapa tahapan yang ditempuh dalam pelaksanaan titel eksekutorial ini.

Tentang cara pengajuan eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya adalah diajukan secara tertulis, permohonan eksekusi tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Kemudian pihak yang bersangkutan harus membayar biaya-biaya eksekusi yang mana jumlah biaya tersebut ditentukan oleh Panitera Pengadilan Negeri. Penentuan jumlah biaya tersebut adalah disesuaikan dengan situasi dan kondisi letak barang yang akan dieksekusi, dan selanjutnya biaya tersebut barang tersebut adalah disesuaikan dengan situasi dan kondisi letak barang yang akan dieksekusi, dan selanjutnya biaya tersebut bagian keuangan Pengadilan Negeri. Bagi orang-orang yang tidak mampu dapat juga dilayani asalkan orang tersebut membawa surat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang.¹²¹

Sebelum suatu eksekusi itu dijalankan, maka ada beberapa

hal yang perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri yaitu :¹²²

(a). *Amanning (teguran).*

Hal ini diatur dalam Pasal 196 H.I.R yang berbunyi : Jika

pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai mencukupi isi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan dimasukkan permintaan baik dengan lisan, yaitu kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut. Pada ayat pertama Pasal 195 HIR, maka ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta menasehati, supaya ia mencukupi keputusan itu, dalam waktu paling lama 8 hari. Dari ketentuan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa pengadilan sebelum menjalankannya eksekusi, harus terlebih dahulu melakukan teguran. Perlu juga diketahui bahwa semua keputusan hakim dalam perkara itu dapat dilakukan (dieksekusi), tetapi hanya putusan-putusan yang mengandung hak saja yang dapat dieksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri yang berdasarkan permohonan dari pihak yang dimenangkan, dan selanjutnya panitera pengganti memanggil pihak yang dikalahkan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri, untuk memanggil pihak yang dikalahkan tersebut dibuat dalam bentuk penetapan. Selanjutnya apabila

¹²¹ Wawancara pribadi dengan Bapak Sunarman, SH Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Nopember 2003.

¹²² Wawancara pribadi dengan Bapak Hidayat, Jurusita Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 21 Desember 2003.

Pengadilan Negeri, untuk memanggil pihak yang dikalahkan tersebut dibuat dalam bentuk penetapan. Selanjutnya apabila pihak yang dikalahkan tersebut dalam waktu delapan hari masih juga belum melaksanakan isi putusan tersebut, maka pengadilan akan melakukan peneguran sekali lagi. Dalam prakteknya peneguran ini dapat dilakukan sampai 2 atau 3 kali peneguran kepada pihak yang dikalahkan.

(b). Sita Eksekusi, diatur dalam Pasal 197 H.I.R jika sudah lewat waktu 8 hari setelah peneguran tersebut dan pihak debitur dan pemberi Hak Tanggungan belum juga mau menjalankan atau memenuhi isi putusan, atau jika debitur tersebut sudah dipanggil untuk ditegur dengan patut tidak juga menghadap ketua Pengadilan Negeri, maka ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberi perintah kepada panitera pengganti atau juru sita pengganti dengan suatu surat penetapan supaya menyita barang-barang orang yang dikalahkan (debitur) atau barang-barang yang menjadi obyek Hak Tanggungan, guna kepentingan menjalankan putusan lebih lanjut, penyitaan ini disebut sita eksekusi. Dalam praktek sita eksekutorial itu dilakukan oleh panitera pengganti Pengadilan Negeri dengan dibuat oleh dua orang saksi, hal ini adalah seperti yang diatur dalam Pasal 197 ayat (2) dan (6) H.I.R. dengan bekal surat perintah yang berbentuk penetapan dari ketua Pengadilan Negeri, panitera Pengganti atau juru sita

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera pengganti atau jurusita pengganti yang dipimpin oleh ketua Pengadilan Negeri dengan memperhatikan prikenanusiaan. Setelah sita eksekutorial dilakukan, apabila tidak ada perintah lain dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, maka pelaksanaan eksekusi tersebut dijalankan. Dalam praktek sering terjadi perintah penangguhan eksekusi yang datang dari Pengadilan Tinggi dan juga Mahkamah Agung Republik Indonesia karena suatu alasan tertentu. Ketua Pengadilan Negeri melalui surat

diumumkan kepada khalayak ramai oleh kepala desa.

(c). memberitahukan bahwa setelah dilakukan penyitaan untuk menjadi saksi dalam penyitaan tersebut; dan

(b). mengajak pamong desa atau kepala desa untuk ikut

(a). tidak sulit dalam mencari lokasi obyek Hak Tanggungan;

tersebut, maksudnya adalah sebagai berikut agar :

kantor desa atau Kelurahan guna memberitahukan eksekusi obyek Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu datang ke Pengadilan Negeri melakukan sita eksekutorial terhadap Tanggungan. Di dalam prakteknya sebelum petugas kemudian dibuahkan berita acara penyitaan obyek Hak berada guna melaksanakan sita eksekutorial tersebut. Untuk berangkat menuju lokasi di mana obyek Hak Tanggungan pengganti serta dibantu oleh kedua orang saksi tersebut

(c). **Pelangan.**

penetapan eksekusi memerintahkan kepada panitera atau juru sita menjalankan eksekusi, dan yang bersangkutan memberitahukan kepada pejabat setempat di mana eksekusi akan dilaksanakan.

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dasar pikirannya adalah, bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memacu peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pembeli jaminan. Setelah dilakukan penjualan, maka pejabat kantor lelang membuat berita acara pelangan, panitera atau jurusita yang ikut dalam pelangan tersebut juga membuat acara pelangan. Setelah pelangan selesai dilaksanakan, kepada pihak yang barang tetap dilelang wajib meninggalkan barang tetap tersebut dalam keadaan kosong untuk diserahkan kepada pemberi barang Setelah pelangan telah selesai dan barang telah dijual, maka hasil pelangan berupa sejumlah uang diserahkan kepada pihak penerima Hak Tanggungan (pemohon lelang). Apabila

ternyata uang hasil pelelangan tersebut lebih, maka sisanya harus dikembalikan kepada pihak yang telah dikenakan eksekusi (pembeli Hak Tanggungan) atau debitur.

(d). Pengosongan

Apabila pembeli Hak Tanggungan yang hartanya disita berupa benda tidak bergerak (rumah) tidak mau menyerahkan dengan sukarela pada pemenang lelang/pembeli lelang maka ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan untuk dilaksanakan oleh juru sita dan bila perlu dengan bantuan kepolisian.¹²³

3. Penjualan sukarela dibawah Tangan

Apabila debitur wanprestasi, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat juga dilaksanakan dibawah tangan, asalkan atas kesepakatan pembeli dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan secara prosedural ini dimungkinkan agar dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Prosedur yang memungkinkan ini adalah menyimpan dari prinsip menjual obyek Hak Tanggungan lewat pelelangan umum. Diberikan kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan asalkan disepakati oleh pembeli dan penerima Hak Tanggungan asalkan dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan

Wawancara pribadi dengan Bapak Barita S, SH, LL.M, Hakim dan Koordinator KKL Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 21 Oktober 2003.

sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan

B. PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas, maka dapat dianalisa atau dibahas hal-hal berikut ini yang uraiannya di sesuaikan dengan sistematika penyajian hasil penelitian, pembahasan atas hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

I. Pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-

benda yang berkaitan dengan tanah.

Dalam pemberian kredit sangat berhubungan erat dengan

perjanjian kredit, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit

merupakan salah satu bagian yang sangat strategis dalam

kehidupan perbankan. Dalam praktek perbankan bahwa

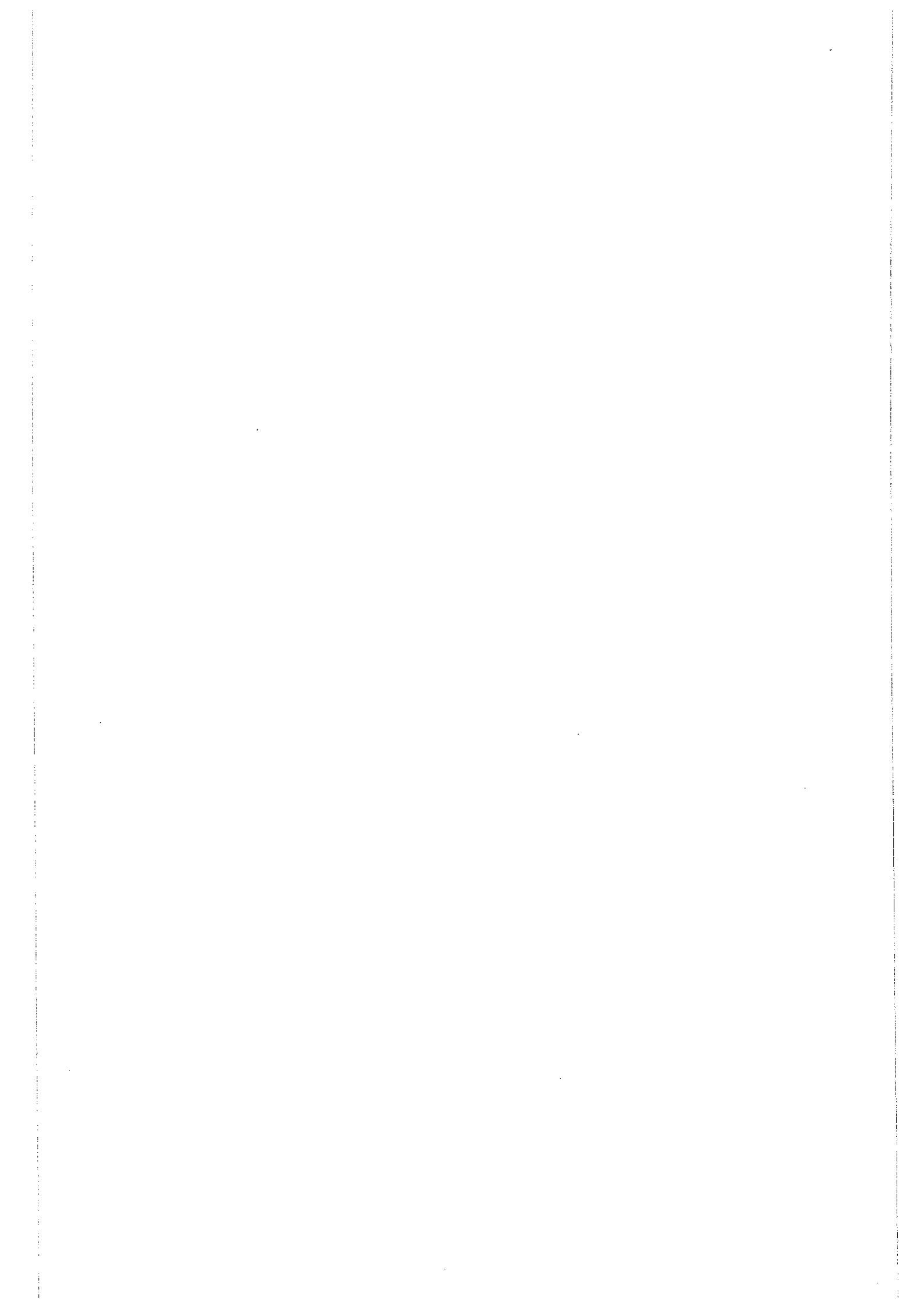
perusahaan/peorangan yang bermaksud untuk mendapatkan kredit

dari bank pada lembaga perbankan, pertama-tama mengajukan

permohonan kredit. Setiap permohonan kredit tersebut dapat

diajukan secara tertulis kepada pihak bank, tanpa melihat berapa

jumlah kredit yang diminta.



Permohonan kredit itu sendiri merupakan syarat yang paling penting di dalam pemberian kredit dan hal ini harus diperhatikan secara teliti dan benar oleh tim pelaksana pemberian kredit. Adapun fungsi daripada permohonan kredit itu adalah sebagai bukti permohonan kredit dari perusahaan/peorangan kepada bank. Pengajuan permohonan atau pemberian kredit ini dapat ditempuh dengan beberapa cara pengajuan permohonan,

yaitu sebagai berikut :

- a. dengan menulis surat;
- b. dengan mengisi daftar isian pertanyaan; dan
- c. dengan menulis surat lebih dahulu, lalu disusun dengan mengisi daftar pertanyaan.

Setelah syarat-syarat yang berkenaan dengan permohonan kredit tersebut dipenuhi, maka bank dalam hal ini bagian analisa

kredit akan melakukan analisa dan taksasi jaminan, yaitu :

1. Analisa kredit/pembiayaan melalui faktor *the five 'C of Credit*.

2. Analisa yuridis.

3. Analisa jaminan

4. Analisa administrasi.

Sehubungan dengan analisa dan taksasi jaminan tersebut, untuk itu akan ditinjau satu persatu dari unsur-unsur tersebut yang

seyogyanya selalu ada dalam setiap pemberian kredit.

1. Analisa kredit/pembiayaan melalui faktor *the five 'C of Credit*.

Untuk menentukan apakah suatu permohonan kredit dapat dikabulkan atau tidak, maka dilakukan pemeriksaan kredit melalui faktor "the five C's of Credit",¹²⁴ sebagai syarat keyakinan bank atas kemampuan debitur dalam pemberian kredit, yaitu yang terdiri dari *character, capacity, capital, collateral dan condition of economy*.

a. *Character* atau watak calon debitur.

Watak debitur mempunyai pengaruh besar terhadap kesediaan mereka melunasi kredit dan memenuhi ketentuan perjanjian kredit yang lain. Kredit yang diberikan kepada debitur yang berwatak buruk besar sekali risikonya untuk berkembang menjadi kredit bermasalah. Disamping itu, tugas bank menangani kredit bermasalah yang ditunggang oleh debitur berwatak buruk akan lebih berat dibandingkan dengan debitur biasa. bank menangani kredit bermasalah yang ditunggang oleh debitur berwatak buruk ini akan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit. Dua diantara berbagai macam watak baik calon debitur yang sangat diperlukan bank untuk meminimalisasikan risiko

¹²⁴ Munitr Fuady, Op.Cit, hal. 21, lihat pula Djuhendah Hasan, Op.Cit, hal. 193, lihat lanam Darius Badulzaman, Op.Cit, h.71-72, Muchdarsyah Sinungan, *Managemen kredit*, T. Bina Aksara, 1979, h.22-23, Hadwidjaya & Rivali Wirasmita, *Analisis Kredit*, onir Jaya, 1990, h.35, bandingkan dengan Siswanto Sutojo, *Analisis Kredit* terdiri istaka Binaman Pressindo, 1995, hal. 44, yang menyatakan bahwa Analisis Kredit terdiri *in the six C's of Credit* yaitu *Competence to borrow; Character; Capacity to create wces of funding; Capital; collateral; dan condition of economy and sector of business*.

munculnya kredit bermasalah adalah *jujur* dan *kooperatif*,¹²⁵ seorang debitur yang jujur tidak mudah menyimpang dari ketentuan kredit. Pada saat bank mendeteksi adanya gejala kredit bermasalah, kejujuran dan watak kooperatif debitur mempunyai peranan yang menentukan agar supaya mereka dapat menangani kredit tersebut secara cepat dan tepat. Untuk itu watak merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan sebelum memutuskan atau menetapkan untuk memberikan kredit. Karakter atau watak peminjam sangat mempengaruhi pengembalian kredit. Seringkali terjadi tunggakan atau kemacetan kredit bukan disebabkan kegagalan usaha tetapi dari watak orang tersebut. Disamping itu beberapa watak debitur atau calon debitur yang dapat dijadikan pedoman yang positif bagi bank dalam menilai permohonan kredit antara lain adalah belajar dari pengusaha lain; selalu memepati janji; mendahulukan kepentingan perusahaan dari pada kepentingan pribadi; berorientasi kemasa depan; kreatif, tanggap, hemat, dan senang ilmu.

b. *Capacity* atau Kemampuan debitur menghasilkan

pendapatan dan laba dalam usahanya.

Sumber dana intern perusahaan untuk melunasi

kredit adalah laba sesudah pajak dan alokasi dana

penyusutan. Semakin besar jumlah laba sesudah pajak yang

dihasilkan debitur, semakin besar pula kemampuan mereka

melunasi kredit yang dipinjam.

Sebaliknya, apabila kegiatan usaha perusahaan

tidak berjalan lancar atau merugi, kecil pula kemungkinan

mereka mengembalikan kredit dari dana intern perusahaan.

Oleh karena itu, dalam kegiatan analisis kredit, *account*

officer akan mengevaluasi keberhasilan debitur

memasarkan hasil produksinya. Disamping itu juga,

kebijaksanaan produk, harga dapat menyesuaikan diri

terhadap perubahan faktor ekstem.

Dengan demikian kemampuan calon debitur dalam

mengelola usahanya harus diketahui oleh pihak bank,

kemampuan ini akan memberikan kejelasan dalam analisis

sejauh mana pendapatan pengusaha dari waktu ke waktu.

Aspek kemampuan yang dianalisa meliputi : keadaan fisik

permohon kredit; bagaimana pengembangan dalam usaha;

dan ketepatan dalam pengembalian. Seorang debitur /calon

debitur yang mengajukan permohonan pinjaman, perlu

diketahui sejauh mana kemampuannya dalam mengelola

usaha. Adapun patokan dalam menilai kemampuan debitur/calon debitur adalah kemampuan melunasi pinjaman disertai bunga tepat pada waktunya; penguasaan pasar (*marketing*); efisiensi dan efektifitas usahanya/perusahaannya; sistem organisasi (*manajemen*) usahanya; penguasaan teknis produksi; kemampuan dalam menghasilkan laba perusahaan; dan lain-lain.

c. *Capital* atau modal calon debitur.

Untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal terlebih dahulu. Jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti untuk mengetahui tingkat rasio dan solvabilitasnya, karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya dalam usaha untuk memperoleh kredit yang diinginkan.

d. *Condition of economy* atau Kondisi ekonomi calon debitur.

Apapun jenis dan bentuk fasilitas produksi yang dimiliki calon debitur, *account officer* harus meneliti kondisi ekonomi calon debitur, oleh karenanya kondisi ekonomi yang menyangkut atau mempengaruhi atau mendorong calon debitur perlu mendapat sorotan. Karena mungkin sekali terdapat kondisi atau situasi yang

memberikan dampak positif atau negatif terhadap usaha

calon debitur. Untuk itu mengenai aspek kondisi ekonomi pemohon kredit yang dianalisa meliputi jenis usaha; bentuk usaha atau group usaha lainnya; dan besarnya permodalan yang diajukan.

e. *Collateral* atau Jaminan atas setiap kredit.

Jaminan kredit adalah sumber dana debitur untuk

melunasi kredit. Apabila debitur tidak mampu menyediakan dana untuk membayar bunga atau melunasi kredit dari hasil

usahanya sehingga kredit yang diberikan berkembang

menjadi kredit macet, maka kreditur dapat menjual barang

jaminan. *Collateral* adalah jaminan berupa harta benda

milik debitur atau pihak lain yang menjaminya, diklat

sebagai agunan, melalui analisis pendekatan jaminan inilah

persetujuan pemberian fasilitas kredit dapat diputuskan.

Apabila calon debitur mengajukan permohonan kredit

dengan jumlah tertentu dan calon debitur tersebut

menyerahkan jaminan kredit yang nilainya melebihi jumlah

kredit yang diminta, maka permohonan kreditnya akan

disetujui.

Terkadang ditentukan prosentase tertentu misalnya

nilai jaminan harus mencapai minimal 150 % dari limit

kredit yang diminta. Yang menjadi masalah pokok disini

adalah penilaian terhadap jaminan yang diserahkan calon

debitur, yaitu berdasarkan nilai pasar dan secara yuridis dapat dikuasai. Berdasarkan nilai pasar dimaksudkan adalah jaminan tersebut akan dengan mudah dijual sesuai dengan nilai yang ditetapkan. Selama kegiatan analisis kredit, *account officer* yang ditugaskan melakukan kegiatan tersebut wajib mengevaluasi hal-hal berikut ini :

- (a). Keabsahan kepemilikan harta yang dijaminkan;
- (b). taksasi nilai harta yang dijaminkan; dan
- (c) . status harta yang dijaminkan.

2. Analisa yuridis (menyangkut legalitas perusahaan dan usaha calon

nasabah.)

Dalam analisa yuridis yang menyangkut legalitas perusahaan dan usaha calon debitur mempunyai kedudukan yang strategis, dan merupakan aspek yang terpenting di antara aspek yang lainnya, karena walaupun semua aspek yang layak tetapi kalau secara yuridis tidak sah, maka semua ikatan perjanjian kredit antara bank dengan debitur akan menjadi batal secara hukum.¹²⁶

Bila hal demikian terjadi, pada akhirnya pihak bank akan mengalami kesulitan dalam penyelesaian atau penarikan kembali atas kredit yang telah diberikan. Sasaran dari analisis aspek yuridis

¹²⁶ Warman Djohan, *Op.Cit.*, hal. 110.

adalah untuk menentukan apakah calon debitur mempunyai kecakapan (*capacity*) dalam mengadakan perjanjian kredit dengan pihak bank dan apakah status badan hukum dari perusahaannya secara legal telah diakui keberadaannya oleh negara. Untuk itu dalam melakukan pemeriksaan legalitas perusahaan dan usaha calon nasabah dapat dilakukan melalui :

(a) pemeriksaan legalitas perusahaan, yang menyangkut : surat Ijin Umum Perusahaan (SIUP); Nomor Pokok wajib Pajak (NPWP); Tanda Daftar Perusahaan (TDP); Akta Pendirian Usaha; Identitas Pendirian Usaha.

(b). pemeriksaan usaha tempat calon debitur untuk mengetahui dan menilai : kesesuaian antara kebenaran keterangan yang diberikan dengan isian dalam formulir; domisili calon debitur; kemampuan membayar kredit; keadaan keuangan; prospek usaha; dan keadaan usaha;

3. Analisa jaminan

Dalam melakukan penilaian kredit, permohonan kredit yang diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit serta dilakukan taksasi jaminan, untuk melakukan pemeriksaan usaha calon nasabah melalui penilaian jaminan. Adalah difokuskan kepada kemampuan calon debitur untuk menyerahkan barang jaminan baik dari segi nilai ekonomis maupun nilai yuridis.

4. Analisa administrasi

Setelah melakukan analisis kredit dengan baik, maka kegiatan yang harus dilakukan oleh bank dalam rangka mengamankan fasilitas kredit yang diberikan adalah pengelolaan dan pengawasan kredit baik yang dilakukan secara administratif maupun langsung

Analisa administrasi ini adalah suatu rangkaian kegiatan

dan komponen yang saling berhubungan satu dengan yang lain secara sistematis dalam proses pengumpulan dan penyajian informasi perkeditan suatu bank. Administrasi digunakan sebagai alat dalam pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen bank pada umumnya dan khususnya di bidang perkeditan..

Selanjutnya dalam proses administrasi akan menghasilkan

output yang berupa sistem informasi sebagai umpan balik bagi

manajemen suatu bank dalam melaksanakan fungsi-fungsi secara

lengkap. Dalam analisis administrasi kredit adalah pengelolaan

mengenai pencatatan, pembuatan laporan dan pemeliharaan atau

penyimpanan-penyimpanan dokumen-dokumen yang berhubungan

dengan fasilitas kredit.

Adapun fungsi dari administrasi kredit adalah sebagai

berikut :

- merupakan sumber informasi/data bagi manajemen;

- sebagai alat komunikasi antara bank dan debitur;

• digunakan sebagai instrumen pengawasan intern dan ekstern bank;

- sebagai pertanggungjawaban dokumen kredit;
- alat pembuktian bila terjadi sengketa; dan
- sumber data untuk pelaporan.

Setelah syarat-syarat yang berkenaan dengan permohonan kredit dianalisa, maka bank dalam hal ini bagian analisa kredit akan melakukan penilaian, apakah permohonan kredit itu dapat diteruskan atau tidak. Dari hasil penelitian dilapangan seperti data yang ditunjukkan pada hasil penelitian, menunjukkan bahwa tidak semua permohonan yang diajukan pada pihak bank disetujui, karena pihak bank akan menolak kredit jika dari hasil analisisnya calon debitur dinilai tidak layak untuk menerima kredit, jaminan yang tidak layak atau persyaratan yang tidak lengkap. Dalam hal permohonan kredit tersebut disetujui, maka dilakukakanlah penandatanganan persetujuan pemberian kredit tersebut dalam bentuk "*perjanjian kredit*".

Mengenai istilah perjanjian kredit ini, Mariam Darius Badruzaman lebih cenderung untuk menamakannya sebagai "perjanjian Kredit Bank", istilah bank diletakkan disini ialah untuk membedakannya dengan perjanjian pinjam uang yang pemberi pinjamannya bukan bank.¹²⁷

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan calon penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.

Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir, yang dikuasai oleh Undang-Undang Perbankan dan Bagian Umum KUH Perdata. Penyerahan uangnya" sendiri bersifat riil, artinya pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit.¹²⁸

Pada pelaksanaan perjanjian kredit bank, kecenderungan makin memperlihatkan bahwa perjanjian dalam perbankan yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang diantara para pihak antara debitur dan kreditur. Tetapi perjanjian ini terjadi dengan cara persetujuan terhadap formulir yang telah disiapkan terlebih dahulu. Dalam perjanjian ini, penerima kredit tidak punya posisi tawar-menawar samasekali, debitur hanya tinggal menyetujui apa yang telah disyaratkan jika ingin memperoleh kredit. Perjanjian yang demikianlah yang dinamakan dengan perjanjian baku atau perjanjian standar, karena klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan kedalam bentuk

¹²⁸ Ibid, lihat pula Ari Purwadi, *Perjanjian sebagai Upaya Mengamankan Kreditur Bank*, Dalam Majalah Hukum dan Pembangunan, UI, Edisi Februari 1995, Jakarta, hal.56

Dengan demikian, dari pengertian dan klausul perjanjian tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dilakukan antara calon nasabah dengan pihak bank termasuk jenis klausul perjanjian baku yang pertama. Dari hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, dalam praktek pemberian kredit, setiap bank telah menyediakan blanko (formulir, model) perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu, kepada Pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah bisa menerima syarat-syarat tersebut atau tidak.

yang bersangkutan.¹²⁹

- a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini ialah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi kuat dibandingkan pihak debitur;
- b. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah, ialah perjanjian baku yang mempunyai obyek hak-hak atas tanah;
- c. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat terdapat perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat
- Formulir, sehingga klausul dalam perjanjian baku dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu sebagai berikut :

Disamping jenis klausul dalam perjanjian baku tersebut diatas ada beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu diantaranya adalah sebagai berikut :¹³⁰

1. syarat-syarat penarikan kredit pertama kali, atau (*pre-disbursement clause*). Klausul ini menyangkut :
 - a. pembayaran provisi, premi asuransi kredit, serta asuransi dan biaya pengikatan jaminan secara tunai;

- b. penyerahan barang jaminan dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut;
- c. penyerahan barang jaminan dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut;

- d. pelaksanaan penutupan asuransi barang jaminan dan asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil risiko yang terjadi di luar kesalahan debitur maupun kreditur.

2. Klausul mengenai maksimum kredit (*amount clause*).

Klausul ini mempunyai arti penting dalam beberapa hal, yaitu :
 a. merupakan batas kewajiban pihak kreditur yang berupa penyediaan dana selama tenggang waktu perjanjian kredit, yang berarti pula batas hak debitur untuk melakukan penarikan jaminan.

¹³⁰ Hasanudin Rahman, *Op.Cit*, hal 164. Iihat CH. Gator wardoyo, *Op.Cit*, hal.229-232

- b. merupakan penetapan besarnya nilai agunan yang harus diserahkan, dasar perhitungan penetapan besarnya provisi atau *commitment fee*.
- c. merupakan batas dikenakannya denda kelebihan tarik (*overdraft*)

3. Klausul mengenai jangka waktu kredit. Klausul ini penting dalam beberapa hal, yaitu :

- a. merupakan batas waktu bagi bank, kapan keharusan menyediakan dana sebesar maksimum kredit berakhir dan sudah dilewatinya jangka waktu ini sehingga menimbulkan hak tagih/pengembalian kredit dari nasabah.
- b. merupakan batas waktu kapan bank melakukan teguran-teguran kepada debitur bila tidak memenuhi kewajiban tepat pada waktunya.

- c. merupakan suatu masa yang tepat bagi bank untuk melakukan review, atau analisis kembali apakah kredit tersebut perlu diperpanjang atau perlu segera ditagih kembali.

4. Klausul mengenai bunga pinjaman (*interest clause*).

Klausul ini diatur secara tegas dalam perjanjian kredit dengan

maksud :

- a. memberikan kepastian mengenai hak bank untuk memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang sudah disepakati bersama karena bunga merupakan penghasilan

bank yang baik secara langsung maupun tidak langsung akan diperhitungkan dengan biaya dana untuk menyediakan fasilitas kredit tersebut.

b. pengesahan pemungutan bunga di atas 6 % setahun.

Dengan berdasarkan pada pedoman keterangan Pasal 1765 dan Pasal 1767 KUH Perdata yang memungkinkan pemungutan bunga pinjaman di atas 6 % setahun asalkan diperjanjikan secara tertulis.

5. Klausul tentang agunan kredit. Klausul ini bertujuan agar pihak debitur tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus ada kesepakatan dengan pihak bank.

6. Klausul asuransi (*insurance clause*). Klausul ini bertujuan untuk penagihan risiko yang mungkin terjadi, baik atas barang agunan maupun atas kreditnya sendiri. Adapun materinya perlu memuat mengenai maskapai asuransi yang ditunjuk, premi asuransinya, keharusan polis asuransi untuk disimpan di bank dan sebagainya.

7. Klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*negatif clause*). Klausul ini terdiri atas berbagai macam hal yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomi bagi pengamanan kepentingan bank sebagai tujuan utama.

Adapun contoh tindakan yang tidak diperkenankan dilakukan debitur di antaranya, adalah :

a. larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa seizin bank.

b. larangan merubah bentuk hukum perusahaan debitur tanpa

seizin bank.

c. larangan memubarkan perusahaan tanpa seizin bank.

8. *Trigger Clause atau Operisbaar Clause.*

Klausul ini mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian

kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit

tersebut belum berakhir.

9. Klausul ini dimaksudkan untuk mempertegas hak-hak bank

untuk melakukan pungkasan, baik mengenai besarnya maupun

kondisinya

10. *Expense clause.*

Klausul ini mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang

timbul sebagai akibat pemberian kredit, yang biasanya

dibebankan kepada debitur, dan meliputi antara lain :

a. biaya pengikatan jaminan;

b. pembuatan akta-akta perjanjian kredit,

c. pengakuan hutang; dan

d. penagihan kredit.

11. *Debet authorization Clause.*

Pendebetn rekening pinjaman debitur haruslah dengan izin

debitur.

12. *Representation and Warranties.*

Klausul ini sering juga disebut dengan istilah *material*

adverse chane clause. Maksudnya ialah bahwa pihak debitur yang menyerahkan serta menjamin semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan.

13. Klausul ketataan pada ketentuan bank.

Klausul ini dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan bila

terdapat hal-hal yang tidak dipertanyakan secara khusus tetapi dipandang perlu, maka sudah dianggap telah dipertanyakan

secara umum. Misalnya mengenai masalah tempat dan waktu

melakukan pencairan dan penyeteroran kredit, penggunaan

formulir, format surat, konfirmasi atau pemberitahuan saldo

rekening bulanan.

14. *Miscellaneous atau Boiler Plate Provision*. Yaitu pasal-pasal

tambahan.

15. *Dispute Settlement (Alternatif Dispute resolution)*.

Klausul mengenai metode penyelesaian perselisihan antara

kreditur dengan debitur (bila terjadi).

16. Pasal Penutup. Memuat eksemplar perjanjian kredit yang

maksudnya mengadakan pengaturan mengenai jumlah alat

bukti dan tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit serta

tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Dengan demikian, dari klausul perjanjian kredit tersebut

diatas, diharapkan akan dapat memperkecil resiko adanya

Dari sekian banyak pendapat para ahli, kebanyakan mereka mengatakan bahwa perjanjian baku itu melanggar asas kebebasan berkontrak (Pasal 1320 juncto Pasal 1338 KUHPerdata). Oleh karena didalam perjanjian baku bentuk dan isi perjanjian ditentukan secara sepihak serta berlaku secara memaksa terhadap pihak lain, maka penggunaan perjanjian kredit ini tidak mengikuti asas konsensualisme, dan tidak ada kata sepakat sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian. Dengan kata lain perjanjian baku

menolak terhadap isi maupun syarat-syarat perjanjian kredit. Pihak debitur masih mempunyai kebebasan untuk menerima atau apakah bisa menerima syarat-syarat tersebut atau tidak, berarti pemohon kredit, kepada Pemohon hanya dimintakan pendapatnya dimana Formulir yang telah diisi itu disodorkan pada setiap Dari hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, yang bertentangan dengan kepatutan atau keadilan.

kredit ternyata oleh Pengadilan dinyatakan sebagai tindakan kewenangan yang diberikan oleh klausul-klausul dalam perjanjian dikarnakan tindakan-tindakan bank yang diambil berdasarkan upaya pengamanan kredit tersebut sering kali tidak memadai, *contract enforcement* yang sedianya untuk melindungi bank dalam kesepakatan yang telah disetujui. Namun demikian sarana-sarana melakukan tindakan terhadap debitur yang tidak mematuhi kredit tersebut pada awalnya diharapkan sebagai andalan untuk kemacetan kredit disamping itu klausul-klausul dalam perjanjian

melanggar asas konsensualisme sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 junto Pasal 1338 KUH Perdata akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang.¹³¹

Senada dengan pendapat tersebut diatas, Mgs. Edy Putra The'Aman, mengemukakan :¹³²

Bahwa perjanjian kredit dalam bentuk standart ini mengandung kelemahan terutama bila dihubungkan dengan Pasal 1320 dan 1338 BW. Dikatakan mengandung kelemahan karena dalam perjanjian kredit tidak terkandung adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, melainkan hanya sepihak. Sedangkan pihak pemohon kredit dalam memberikan kesepakatan hanyalah fiktif belaka. Dengan demikian perjanjian kredit bank dan lembaga perkreditan lainnya, tidak saja mengandung kelemahan tetapi sekaligus menyimpang dari asas-asas yang terkandung dalam Pasal 1320 dan 1338 BW.

Menurut hemat penulis, Kesepakatan yang diberikan oleh debitur tidak dapat dikatakan sebagai kesepakatan fiktif, karena dalam perjanjian kredit tidak ada unsur paksaan. Bentuk perjanjian kredit dituangkan dalam perjanjian standard dimaksudkan untuk menyederhanakan bentuk perjanjian kredit, agar tiap bank tidak membuat perjanjian yang berbeda, disamping itu juga dimaksudkan untuk mempermudah dan mempercepat prosedur pemberian kredit.

¹³¹ Subekti, *op.cit*, hal. 12.

¹³² Mgs. Edy putra The'aman, *Op.Cit*, hal.33.

Tetapi di dalam praktek perbankan, memang pihak debitur berada didalam posisi yang lemah, sementara kreditur berada dalam posisi yang kuat, sehingga pada saat pihak kreditur menyodorkan syarat-syarat perjanjian beserta isi dari perjanjian kredit/pembiayaan tersebut. Bank atau kreditur tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk mengadakan tawar-menawar dengan pihak kreditur. Karena calon debitur ini membutuhkan dana untuk modal tambahan dan sebagainya, maka terdorong oleh kebutuhannya tersebut, pihak debitur menerima saja dengan apa yang menjadi persyaratan tersebut, kalau kredit/pembiayaan mau dicairkan. Calon debitur tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menentukan perjanjian baku tersebut. Disinilah letak kelemahan dalam perjanjian baku atau standard ini, karena kreditur lebih banyak mengatur hak-hak bank dan kewajiban nasabah debitur, dengan demikian, dalam perjanjian kredit baku ini mengandung klausula-klausula yang sangat memberatkan pihak debitur.

Sehubungan dengan klausula-klausula dalam perjanjian kredit, HP Panggabean yang melakukan penelitian terhadap model-model perjanjian kredit menemukan klausula-klausula yang memuat kewenangan bank sebagai berikut :

- a. Bank sewaktu-waktu berhak mengakhiri perjanjian secara sepihak dan kemudian menagih hutang secara sekaligus dan seketika menurut waktu yang ditentukan bank.

- b. Bank berhak menentukan sendiri jumlah hutang debitur berdasarkan jumlah hutang pokok, bunga kredit, provisi, dan sebagainya.
- c. Bank diberi kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali menjual barang jaminan.
- d. Bank tidak wajib memberikan kredit kepada debitur walaupun maksimum kredit belum tercapai.
- e. Bank berhak dengan nama dan/atau cara apapun juga melakukan tindakan hukum yang dianggap baik oleh bank atau menurut peraturan yang berlaku, apabila debitur lalai atau tidak dapat melunasi kreditnya.
- f. Bank berhak menangguhkan pelaksanaan perjanjian kredit semata-mata atas pertimbangannya sendiri.
- g. Bank tidak bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan kerusakan, kelambatan atau karena hilangnya surat, termasuk juga kerugian yang disebabkan tindakan pihak yang menjadi perantara.
- h. Semua surat-surat berharga, barang-barang bergerak dan tetap yang diterima bank atau yang berada ditangan pihak ketiga berdasarkan apapun juga menjadi jaminan bagi bank untuk pengembalian hutang si debitur, dan semua surat-surat berharga dan barang-barang tersebut apabila hilang atau rusak menjadi resiko dan tanggung jawab debitur.

- i. Bank tidak bertanggung jawab atas kekurangan pihak ketiga yang ditunjukkan untuk perkiraan dan resiko nasabah.
- j. Semua pengiriman kepada atau oleh bank dari pihak ketiga dilakukan untuk mengadakan perubahan-perubahan pada syarat-syarat perjanjian kredit.
- k. Bank berhak untuk mengadakan kembali kepada orang lain segala benda yang digadaikan debitur kepadanya.
- l. Bahwa dengan lewatnya waktu yang diperjanjikan untuk melunasi kredit, sudah merupakan bukti terjadinya keadaan wanprestasi.¹³³

Dari model-model perjanjian kredit atau klausula-klausula tersebut diatas, terlihat bahwa kreditur pada posisi yang kuat, sementara debitur berada dalam posisi yang lemah, adanya klausula-klausula yang demikian tersebut, tentunya akan sangat memberatkan bagi nasabah debitur, karena dengan adanya klausula yang demikian itu berarti bank tidak mungkin dapat dimintai tanggung jawab atas tindakannya yang berupa menolak. Oleh karena itu, bank hanya bersedia memberikan kredit kepada nasabah debitur atas dasar kepercayaan, bahwa nasabah debitur mampu dan mau membayar kembali kredit tersebut.

¹³³ Ari Purwadi, *Op.Cit.*, hal. 61.

Perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan membangkitkan para pihak, untuk mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu berarti ia secara suka rela setuju pada isi perjanjian itu.¹³⁴

Namun ada juga sebagian pihak yang mengatakan bahwa perjanjian baku tidaklah melanggar asas kebebasan berkontrak, artinya bagaimanapun pihak debitur masih diberi hak untuk menyetujui (*take it* atau menolak perjanjian yang diajukan kepadanya (*leave it*) Itulah sebabnya, perjanjian baku ini kemudian dikenal dengan nama *take it or leave it contract*. Jika ada yang perlu dikhawatirkan dengan kehadiran perjanjian baku, tidak lain karena dicantulkannya klausula dalam perjanjian kredit tersebut yang tidak seimbang, karena tidak punya posisi tawar-menawar samasekali.

Sehubungan dengan hal tersebut. Maka berdasarkan asas kebebasan berkontrak dapat diketahui bahwa dalam asas kebebasan berkontrak, setiap orang mempunyai hak untuk dapat melakukan perjanjian atau tidak melakukan perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan

¹³⁴ Sutan Remy Syahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, institut Bank Indonesia, hal. 69.

isi dari perjanjian, pelaksanaannya, maupun dengan siapapun, Namun di dalam kebebasan tersebut juga terkandung tanggung jawab para pihak. Asas ini dapat dijumpai dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berkaitan dengan hal diatas, di dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersimpul asas hukum perjanjian yang sangat penting, yaitu janji itu mengikat, janji itu menimbulkan hutang yang harus dipenuhi. Karena janji saja (yang memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata) sudah mengikat, maka orang mengatakan bahwa perjanjian menurut KUH Perdata mempunyai sifat atau ciri konsensual.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka dalam hal ini secara yuridis formal perjanjian baku tetap sah dan mengikat para pihak. Setiap orang yang menandatangani perjanjian, bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang tertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditanda tangani.

Sebenarnya penerapan asas kebebasan berkontrak yang tidak ada batasnya ini berlatar belakang pada paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, diteruskan oleh

kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat dalam zaman *Renaissance* melalui antara lain ajaran-ajaran *Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke dan Rousseau*.

Faham individualisme memberikan peluang luas kepada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan yang lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak yang kuat, diungkapkan dalam adagium "*exploitation de"home par I'home*".¹³⁵

Asas kebebasan berkontrak inilah yang merupakan sebab munculnya perjanjian kredit yang timpang atau berat sebelah, sehingga mengandung klausula-klausula yang sangat memberatkan debitur. Namun. Keadaan ini sebenarnya dilihat dari konteks yang lebih luas, yaitu dalam rangka mengamankan kredit adalah sangat perlu dilakukan bank. Hal ini berkaitan dengan prinsip kehati-hatian dengan mengingat Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan 1992 yang telah mengalami perubahan dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998.

Dengan demikian, walaupun perjanjian baku akan membawa akibat hukum yang mengikat, tetapi hal ini perlu ditertibkan. Dalam perjanjian baku tersebut kedudukan kreditur pada posisi sangat kuat sedangkan debitur dipihak yang lemah.

¹³⁵ Mariam Darus badruzaman, *Op.Cit*, hal 85.

Tentunya buat selanjutnya adalah bagaimana cara melindungi atau memberi perlindungan masyarakat sebagai pihak yang lemah dalam proses perjanjian kredit. Dalam hal ini yang dapat berperan adalah pembentuk undang-undang, pemerintah, pengadilan, notaris maupun konsultan hukum. Oleh karena itu, Pemerintah cq Menteri Keuangan perlu melakukan pengawasan terhadap perjanjian kredit.

Kalau dilihat dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan konvensional dengan perjanjian pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia terdapat kesamaan-kesamaan, yaitu dalam unsur-unsur perjanjian, sifat, bentuk, analisis dan syarat sahnya perjanjian. Namun demikian terdapat perbedaan-perbedaan substansial, yaitu dalam hal konstruksi hukum, hubungan hukum, beberapa klausula dalam akad perjanjian, dan terutama kontra prestasi tidak berupa bunga bagi Bank Muamalat Indonesia tetapi bagi hasil.

Secara teknis fisik, menabung di bank syari'ah dengan yang berlaku di bank konvensional hampir tidak ada perbedaan. Hal ini karena baik bank syari'ah maupun bank konvensional diharuskan mengikuti aturan teknis perbankan secara umum. Namun jika diamati secara mendalam, maka terdapat perbedaan besar di antara keduanya, yaitu sebagai berikut :

a. Terletak pada akad.

Pada Bank Syari'ah semua transaksi harus berdasarkan akad yang dibenarkan oleh syari'ah. Dengan demikian, semua transaksi itu harus mengikuti kaidah dan aturan yang berlaku pada akad-akad muamalah Syaria'ah. Pada bank konvensional pembukaan rekening menjanjikan imbalan dengan tingkat bunga tetap terhadap uang yang disetor.

a. Terdapat pada imbalan yang diberikan.

Pada Bank Syari'ah menggunakan pendekatan *profit sharing*, artinya dana yang diterima bank disalurkan kepada pembiayaan. Keuntungan yang didapatkan dari pembiayaan tersebut dibagi dua untuk bank dan nasabah, berdasarkan perjanjian pembagian keuntungan dimuka. Sedangkan pada bank konvensional menggunakan konsep biaya untuk menghitung keuntungan. Artinya, bunga yang dijanjikan dimuka kepada nasabah penabung merupakan ongkos yang harus dibayar oleh bank. Karena itu bank harus menjual kepada nasabah lainnya (pinjaman) dengan biaya (bunga) yang lebih tinggi.

c. Sasaran kredit/pembiayaan.

Penabung di bank konvensional tidak sadar bahwa uang ditabungkannya diputar kepada semua bisnis, tanpa memandang hal lain bisnis tersebut. Sedangkan pada Bank Syari'ah, penyaluran dana simpanan dari masyarakat dibatasi oleh dua prinsip dasar, yaitu prinsip Syari'ah dan prinsip keuntungan,

karena itu akan mendapat keuntungan yang didapat dari bisnis yang halal.¹³⁶

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa secara teknis fisik, menabung di bank syari'ah dengan yang berlaku di bank konvensional hampir tidak ada perbedaan, yaitu dalam unsur-unsur perjanjian, sifat, bentuk, analisis dan syarat sahnya perjanjian. Hal ini karena baik bank syari'ah maupun bank konvensional diharuskan mengikuti aturan teknis perbankan secara umum. Namun jika diamati secara mendalam terdapat perbedaan-perbedaan substansial, yaitu dalam hal konstruksi hukum, hubungan hukum, beberapa klausula dalam akad perjanjian, dan terutama kontra prestasi tidak berupa bunga bagi Bank Muamalat Indonesia tetapi bagi hasil.

Menurut Sri Redjeki Hartono,¹³⁷ saat ini sudah terjadi kerancuan dalam banyak hal *Pertama* tentang perlakuan terhadap eksistensi badan usaha dan *Kedua* tentang legalitas berusaha. Oleh karena itu, kerancuan harus segera diluruskan dengan dua alasan yaitu ;

- menghindari adanya diskriminasi pada semua lapisan dan semua lini dalam dunia usaha Indonesia;

¹³⁶ Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, Bank Indonesia dan Tazkia Institut, Jakarta, 1999, hal.199.

¹³⁷ Sri Redjeki Hartono, *Prospek BMT Sebagai Pelaku Ekonomi*, Makalah disampaikan dalam seminar sehari tentang Eksistensi dan Prospek PBMT dalam perkembangan Hukum Ekonomi Indonesia, diselenggarakan oleh program MIH UNDIP, Semarang, 10 maret 2004.

- secara silmultan kita harus mencapai suatu nuansa *good corporateg overnance*

Dengan demikian dalam rangka menuju masyarakat ekonomi Indonesia yang sehat dan kuat dalam rangka menghadapi pasar global, maka perlu suatu formulasi yang tepat mengenai persamaan peraturan tentang syarat dan legalitas badan-badan usaha. Persamaan peraturan dan perlakuan terhadap operasional badan-badan usaha. Dengan dihindarinya perbedaan perlakuan dapat dicapai tujuan bersama yang pasti membawa manfaat bersama pula.¹³⁸

Selanjutnya di dalam perjanjian kredit itu juga terkait dengan pengikatan jaminannya. Hal tersebut perlu karena dengan adanya jaminan kepada bank maka akan memperbesar kemungkinan kredit yang disalurkan akan kembali, disamping itu faktor jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi kreditur untuk mendapatkan kepastian dilunasinya hutang oleh debiturnya.

Adapun jaminan yang ideal diharapkan oleh kreditur, adalah jaminan yang berdaya guna dapat memberikan kepastian kepada pemberi kredit agar mudah dijual/diuangkan guna menutup atau melunasi hutang debitur. Memperhatikan hal tersebut diatas itu cukup jelas bahwa jaminan kredit adalah suatu jaminan baik

¹³⁸ *ibid.*

berupa benda atau orang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin akan terlunasinya hutang debitur kepada kreditur.¹³⁹

Karena itu jika dikaitkan dengan perjanjian kredit, maka fungsi dan arti dari suatu jaminan adalah merupakan alat penopang dari perjanjian kredit. Sehingga fungsi lembaga jaminan itu kemudian menjadi sarana untuk kepastian bagi kreditur bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin, baik mengenai benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada., baik jaminan umum maupun jaminan khusus. semua menjadi jaminan bagi seluruh peritangan debitur.

Dalam Pasal 1331 KUHPerdara menentukan, bahwa Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Berarti bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang.¹⁴⁰

¹³⁹ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Undip, Semarang, 1997, hal. 33.

¹⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit*, 46

Pada umumnya jika memperhatikan jaminan kredit dari kepentingan bank, maka sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu merupakan perjanjian yang senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan perjanjian itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur. Dan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain yaitu sebagai berikut:¹⁴¹

- a. adanya tergantung pada perjanjian pokok;
- b. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian *accessoir* juga ikut batal;
- d. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok; dan
- e. jika peruntungan pokok beralih, maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

¹⁴¹ Ibid

Benda yang lazim digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah tanah. Tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai barang jaminan yang relatif aman, karena di samping tidak mudah hilang dan rusak, harga tanah dapat terus meningkat, terlebih jika lokasi tanah yang dijadikan agunan berada di daerah perkotaan, strategis.¹⁴² Semakin banyak kebutuhan dan permintaan akan tanah, semakin tinggi harga tanah. Luas tanah tidak akan bertambah sedangkan kebutuhan akan tanah meningkat terus, seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka sepanjang mengenai tanah yang dijadikan jaminan termasuk benda tidak bergerak, sehingga perlu dibebani dengan Hak Tanggungan. Maksud adanya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut, adalah dimaksudkan guna memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diperlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum.

¹⁴² John Salindeho, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, 1994 Sinar Grafika, Jakarta, hal.39

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Atas dasar kenyataan diatas, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan, yaitu :

- (a). Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- (b). Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- (c). Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- (d). Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; dan
- (e). Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- (a). memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);

- (b). selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.
- (c). memenuhi asas spesialialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada-pihak yang berkepentingan.; dan
- (d). mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditor (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut.

Jika hal ini terjadi maka pihak bank akan dirugikan, sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah. Berarti kredit tersebut macet tanpa ada asset dari nasabah yang dapat menutup kredit yang tidak terbayar. Sementara itu, jika ada agunan, maka pihak bank dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut. Syarat adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal. ¹⁴³

Dengan demikian bahwa, adanya jaminan kredit karena bank ingin mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat

¹⁴³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op, CIT*, hal. 2.

yang telah disetujui bersama. Jaminan Hak Tanggungan yang digunakan dalam rangka realisasi kredit dibuat dengan akta PPAT. Penandatanganan perjanjian kredit dilanjutkan dengan pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) dengan sempurna dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat bank.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah.

Hak atas tanah yang dimaksud adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha; dan
- c. Hak Guna Bangunan.

Hal ini adalah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Tapi selain dari pada hak-hak yang tersebut diatas, maka juga Hak Pakai tertentu yaitu Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan., dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hal ini merupakan suatu ciri yang baru di dalam rangka sistem Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996 Nomor 4, karena sebelumnya termasuk UUPA sendiri tidak disebut bahwa Hak Pakai ini dapat dibebani Hak Tanggungan.

Dalam memori penjelasan dikatakan bahwa namun demikian, "menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada orang lain". Karena Hak Pakai ini

sifatnya dapat dipindahkan, maka hal inilah yang menyebabkan Hak Pakai dapat dibebani Hak Tanggungan.¹⁴⁴

Dengan kata lain, dalam Memori Penjelasan atas Pasal 4 ayat (3) ini dinyatakan bahwa perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan bergantung keperluannya di dalam masyarakat, namun pada waktu sekarang belum dianggap perlu untuk mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Oleh karena itu, hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan. Tetapi untuk menampung di waktu yang akan datang, kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik dalam Memori Penjelasan tidak ditutup sama sekali kemungkinannya.

Ditunjuknya Hak Pakai atas tanah negara sebagai mana yang telah dijelaskan tersebut diatas, tentang Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan, Mariam Darus Badruzaman telah mengemukakan ketidak setujuannya sebagai berikut :

- (a). Menurut UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Untuk tanah Hak Pakai diatas tanah milik negara, untuk setiap peralihannya

¹⁴⁴ Sudargo Gautama, *Komentari Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996 Nomor 4, PT. Citra aditya bakti, Bandung, 1996, hal. 64.*

diperlukan izin dari pejabat negara. Hak Pakai semula tidak termasuk hak atas tanah terdaftar. Berarti Hak Pakai itu bersifat pribadi yang melekat pada orangnya dan tidak bendanya.

- (b). Dalam hal debitur ingkar janji, merupakan pertanyaan karena itu apakah untuk eksekusi tersebut diperlukan ijin dari pejabat negara.¹⁴⁵

Sehubungan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman itu, seharusnya segera dikeluarkan ketentuan perundang-undangan yang mengubah ketentuan Pasal 43 UUPA, yang menentukan bahwa untuk setiap peralihan tanah Hak Pakai di atas tanah hak milik negara diperlukan ijin dari pejabat negara. Apabila ketentuan itu belum diubah, unsur bagi terpenuhinya syarat untuk dapat menjadikan Hak Pakai atas tanah negara sebagai obyek Hak Tanggungan, tidak terpenuhi. Belum diubahnya ketentuan Pasal 43 UUPA itu akan menimbulkan ketidakpastian bagi eksekusi Hak Tanggungan yang dibebankan atas Hak Pakai atas tanah negara. Tidak ada jaminan hukum bahwa pejabat negara dimaksudkan

¹⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, "*Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional*". (Makalah yang disajikan dalam Seminar Nasional Kesiapan Dan Persiapan Dalam rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Univeritas Padjadjaran, pada tanggal 27 Mei 1996 di Bandung, dan dalam Seminar Nasional Sehari Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan yang diselenggarakan oleh Fakultas hukum Universitas Sumatera Utara, Pada tanggal 25 juli 1996 di Medan).

dalam Pasal 43 UUPA itu, akan memberikan ijin yang diperlukan untuk peralihan hak Pakai atas tanah negara itu sebagai syarat dapat dilaksanakannya eksekusi Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak Tanggungan dapat dibebani pula, bukan saja atas tanah, tetapi juga berikutan bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada dan merupakan kesatuan dengan tanah tersebut. Benda-benda ini harus juga milik dari pada pemegang hak atas tanah dan pembebanan dengan Hak Tanggungan ini dinyatakan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya menjaminkan bangunan, tanaman dan hasil karya dengan Hak Tanggungan secara terpisah dari tanahnya tidak bisa. Bahkan pembebanannya harus dilakukan dalam akta yang sama dengan pembebanan tanahnya. Ini kita simpulkan dari kata-kata Pasal 4 ayat (4), yang mengharuskan "dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun ini tidak berarti, bahwa benda-benda yang bersatu dengan tanah yang dijaminkan, tidak bisa dijaminkan melalui lembaga jaminan yang lain, disamping itu juga tidak berarti, bahwa menjaminkan tanahnya saja tidak bisa, karena pada dasarnya yang pokok yang diatur dalam UUHT justru adalah penjaminan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan "bangunan, tanaman dan hasil karya" yang disebut dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, adalah kata-kata "baik

yang sudah ada maupun yang akan ada”, sebab dengan demikian berarti, bahwa pada dasarnya orang sudah bisa menjaminkan atau sebenarnya lebih tepat menjaminkan jaminan barang yang pada saat pembeian Hak Tanggungan, belum ada atau belum dimiliki oleh pemberi jaminan, asal tanah, dengan mana bangunan, tanaman dan hasil karya itu akan bersatu sebagai satu kesatuan, sudah ada dan sudah dijaminkan. Jadi pada saat jaminan diberikan tanahnya sudah ada, tetapi benda-benda yang bersatu dengan tanah itu, yang dijanjikan untuk turut dijaminkan, bisa sudah ada atau baru akan ada di kemudian hari.

Kemudian syarat lain dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang harus dipenuhi adalah bahwa bangunan, tanaman dan hasil karya itu merupakan satu kesatuan dengan tanah, dan tanah mana dijaminkan dengan Hak Tanggungan. Kata-kata “bersatu dengan tanah “, tidak diberikan penjelasan secara rinci oleh undang-undang. Karena UUHT memberikan penafsiran yang luas atas kata-kata ‘merupakan kesatuan dengan tanah’ yang bersangkutan, sehingga meliputi tidak hanya benda-benda seperti tersebut diatas yang berada dibawah permukaan tanah, asal masih merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.¹⁴⁶

¹⁴⁶ Vide penjelasan atas Pasal 4 ayat (4) UUHT, baca juga makalah Djuhaenah Hasan dalam seminar di Bandung 27 Mei 1996, yang menyimpulkan, bahwa dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT, kita kembali lagi ke asas perlekatan vertikal.

Pada dasarnya Hak Tanggungan mengatur pembebanan atas hak atas tanah saja, dan selama ini orang menafsirkan tanah adalah permukaan bumi. Berdasarkan ketentuan UUPA orang hanya bisa mempunyai hak atas permukaan tanah saja. Kata “tanah” yang dalam UUPA sengaja dibedakan dengan dengan istilah *bumi*, memang dimaksudkan untuk membedakan segi “permukaan” dan “permukaan bawah tanah”, dan yang di bawah bumi meliputi “kekayaan” yang terkandung dalam tanah yang bersangkutan, dan karenanya, kalau hendak menunjuk permukaan tanah dan tubuh bawah tanah beserta dengan kekayaan yang terkandung di dalamnya digunakan istilah “bumi”¹⁴⁷

Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.¹⁴⁸

¹⁴⁷ Sudargo Gautama dalam *Tafsiran UUPA*, mengatakan :”perlu kita perhatikan, bahwa hanya bagian permukaan dari bumi saja, yakni yang disebut denan “tanah” yang dapat dihaki oleh seseorang, vide Tafsir UUPA, hal 88

¹⁴⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia, Sejarah dan Penyusunannya*, edisi revisi, Djembatan Maju, Jakarta , 1999. *Op.Cit*, hal.9.

Tahap pemberian Hak Tanggungan, mengacu pada ketentuan Pasal 10 UUHT yang menetapkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan ini dibuktikan dengan dibuatnya akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMA/Ketua BPN NO. 3 / 1997). Dalam pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dengan demikian berbeda dengan perjanjian pemberian kredit yang tidak disyaratkan untuk mempergunakan bentuk tertentu, maka perjanjian pemberian Hak Tanggungan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ditetapkan harus mempergunakan bentuk tertentu, yaitu akta PPAT. Oleh karena itu hanya PPAT saja yang dapat membuat akta pembebanan tersebut, maka selain PPAT dilarang untuk membuat aktanya.

Disamping isi wajib APHT, dimuat juga isi yang sifatnya Fakultatif yaitu tidak harus dimuat dalam APHT. Isi ini tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas untuk menentukan untuk menyebutkan atau tidak janji-janji ini dalam APHT.

Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam pasal 11 ayat (2) UUHT, yang meliputi :¹⁴⁹

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.

¹⁴⁹ Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fak. Hukum Undip, Semarang, 2000, hal.71.

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapus atau dibataalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam APHT dicantumkan janji ini.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan

- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4)
Tanpa dicantumkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Setelah tahap pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya masuk Pada Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Saat lahirnya Hak Tanggungan adalah adanya

Buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

Demikian pula Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari UUPA, yang menyatakan sebagai berikut:

- a. pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan APHT;
- b. Selanjutnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditetapkannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

Berbagai kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan. Ini pada dasarnya bernuansa pada pemberian jaminan kepastian hukum, baik untuk kepentingan pemegang atau pemberi Hak Tanggungan melalui pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Jaminan kepastian hukum yang dikaitkan dengan pendaftaran ini secara tegas dinyatakan dalam ketentuan ayat (1) dari Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA, yang menyebutkan

bahwa untuk menjamin kepastian hukum, maka Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB), harus didaftarkan, begitu pula setiap peralihan atau pembebanan serta hapusnya hak-hak tersebut harus didaftarkan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan . Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah Hari ketujuh setelah penerimaan secara Lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

Tujuan pendaftaran hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Menurut *Radbruch*, hukum dalam tujuannya perlu berorientasi pada tiga hal :

- a. Kepastian hukum;
- b. Keadilan; dan
- c. Daya- guna.¹⁵⁰

¹⁵⁰ Radbruch, yang dikutip oleh O.Notohamidjojo, *Filsafat Hukum*, gunung mulia, Yogyakarta, 1975, hal. 44.

Tuntutan pertama kepada hukum ialah, supaya ia positif, yaitu berlaku dengan pasti, hukum harus ditaati supaya hukum itu sungguh-sungguh positif. Dan keadilan sudah cukup apabila kasus-kasus yang sama diperlakukan secara sama. Hukum perlu menuju kepada tujuan yang penuh harga (*Waardevol*).

Sehubungan dengan pendapat *Radbruch* tersebut diatas, jelas bahwa pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan adalah untuk menjamin kepastian hukum, serta memberikan perlindungan kepada pemegang Hak atas tanah dan pemegang Hak Tanggungan serta kedudukan preferensi kepada krediturnya. Hak Tanggungan harus didaftarkan karena Hak Tanggungan baru dinyatakan lahir dan mengikat pihak ketiga, setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan yaitu dengan selesai dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan di kantor Pertanahan.

Tujuan pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat serta sahnya pembebanan hak. Menurut ajaran *Yuridis Dogmatik*, tujuan hukum adalah untuk menjamin terwujudnya *kepastian hukum*. Aliran ini bersumber dari pemikiran *Dogmatik positivistis* di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya *kepastian hukum*.¹⁵¹

¹⁵¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hal. 72.

Dengan demikian, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, disamping itu pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat serta sahnyanya pembebanan hak jadi jika tidak didaftarkan maka pembebanan hak tersebut belum sah, maksudnya belum mempunyai kekuatan berlaku terhadap pihak ketiga meskipun telah dibuat Akte Pembebanan Hak Tanggungannya, disamping itu salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas, dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data tentang sebidang tanah, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan telah selesainya pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan, maka kredit/pembiayaan bisa cair dan diterima debitur. Setiap pencairan kredit (*disbursement*) oleh debitur harus berdasarkan prinsip kredit perbankan, yaitu aman bagi bank (tidak menyulitkan bank), terarah (penggunaannya betul-betul sesuai dengan rencana dan skedul pemakaian yang disepakati kedua belah pihak), dan produktif. Agar terjamin azas aman, terarah, dan produktif setiap *disbursement* yang dilakukan harus memenuhi prinsip-prinsip : ¹⁵²

¹⁵² H. Moh.Tjoekam, *Perkreditan Bisnis IntiB bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 1999, hal. 218.

- a. bank hanya menyetujui pencairan kredit bilamana seluruh syarat yang ditetapkan dalam persetujuan kredit dan pencairannya telah dipenuhi oleh *applicant*;
- b. sebelum pencairan kredit dilakukan oleh debitur dan disetujui bank, harus dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang terkait dalam persetujuan pemberian kredit telah dipenuhi/diselesaikan dan telah dapat mampu memberi perlindungan yang memadai bagi bank.

Selanjutnya pihak bank mengadakan pengawasan dan pembinaan yang seksama kepada nasabahnya terhadap perjanjian kredit yang telah disetujui tersebut. Pengawasan adalah sebagai dasar untuk secara dini melakukan langkah-langkah perbaikan, jika terjadi penyimpangan-penyimpangan (*deviasi*) yang menimbulkan masalah. Disamping itu pengawasan itu sendiri merupakan salah satu fungsi pokok dari manajemen. kepada nasabah segera dipergunakan untuk memperlancar jalan usaha. Oleh karena itu agar usahanya maju dan berkembang perlu dibina, agar usaha nasabah berjalan lancar.

2. Kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

2.1. Jaminan yang diberikan kurang layak

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Oleh karena itu jaminan yang diberikan kepada kreditur ini untuk menimbulkan keyakinan kepada kreditur, bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang dari suatu perikatan.

Jaminan yang diberikan bagi semua kepentingan kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur disebut jaminan umum, sedangkan jaminan atas benda-benda tertentu milik debitur yang telah ditunjuk secara khusus sebagai jaminan terhadap piutang kreditur dan hanya berlaku bagi kreditur tersebut disebut jaminan khusus.

Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah kepada pihak bank, tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati karena barang yang dijadikan jaminan tidak layak lagi untuk dijadikan jaminan bagi secara fisik maupun ekonomi. Seharusnya jaminan yang diberikan kepada bank, harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang harus dimiliki jaminan kredit, karena suatu jaminan tidak hanya baik secara fisik saja tetapi harus memiliki nilai ekonomis dan nilai yuridis.

Suatu barang jaminan harus mempunyai nilai yuridis maupun nilai ekonomis. Adapun jaminan kredit yang mempunyai nilai /kekuatan yuridis, yaitu :

- milik perusahaan calon debitur, ada dalam kekuasaan calon debitur;
- tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain;
- memiliki bukti-bukti pemilikan yang syah;
- belum dijaminakan pada pihak lain; dan
- memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan
- ataupun jenis pengikatan yuridis lain.

Sedangkan jaminan kredit harus mempunyai nilai ekonomis (*marketable*), yang meliputi sebagai berikut :

- dapat diperjual-belikan secara bebas;
- mudah dipasarkan tanpa mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti;
- memiliki nilai stabil atau memiliki prospek nilai yang baik;
- mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu yang lebih lama dari jangka waktu kredit.¹⁵³

¹⁵³ Warman Djohan, *Kredit Bank, Alternatif Pembiayaan dan Pengajuannya* PT. Mutiara Sumber Widya, Jakarta, 2000, hal. 151

Selama kegiatan analisa kredit, *account officer* yang ditugaskan melakukan kegiatan tersebut wajib mengevaluasi hal-hal berikut ini :¹⁵⁴ keabsahan kepemilikan harta yang dijaminan; taksasi nilai harta yang dijaminan; dan status harta yang dijaminan.

Jaminan kredit/pembiayaan adalah sumber dana kedua untuk melunasi kredit. Apabila debitur tidak mampu menyediakan dana untuk membayar bunga dan/atau melunasi pembiayaan dari hasil usahanya sehingga kredit Keberadaan jaminan kredit, bukan merupakan unsur yang utama bagi bank dalam memberikan kredit pada debitur, akan tetapi merupakan persyaratan guna memperkecil resiko dalam pengembalian kredit perbankan. Adanya jaminan ini merupakan langkah antisipasi terhadap kemungkinan timbulnya resiko dalam pengembalian kredit¹⁵⁵

Berkaitan dengan jaminan tersebut diatas, maka diberikan kewajiban bagi debitur adalah untuk memberikan jaminan bagi pelunasan hutang-hutangnya, karena dalam hal ini yang dijamin adalah berupa tanah dan bangunan, sehingga untuk obyek jaminan ditentukan syarat-syarat sebagai berikut :

¹⁵⁴ Siswanto Sutojo, *Kredit Bermasalah*, PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 2000, hal. 81.

¹⁵⁵ M.Jumhana, *Op. Cit.* Hal. 246

- a. dapat dinilai dengan uang dan dapat dengan mudah untuk dijadikan uang;
- b. dapat dipindahtangankan hak kepemilikannya dan mudah untuk dijual (*trans ferable dan marketable*);
- c. mempunyai nilai ekonomis yang obyektif/dengan kata lain bila dinilai oleh beberapa penilai akan menghasilkan penilaian yang relatif sama.;
- d. mempunyai nilai yuridis dalam arti kata dapat dilakukan pengikatan sehingga kreditor memperoleh hak preferent/mendahului dari kreditor yang lain, selain itu obyek tidak dalam sengketa dan belum dijaminkan pada pihak lain;
- e. mudah dilakukan pengikatan dan eksekusinya, dalam arti kata sederhana prosedurnya, murah biayanya dan cepat waktu penyelesaiannya;
- f. dapat memberikan kepastian bagi kreditor terhadap fasilitas kredit/pinjaman uang yang telah diberikannya kepada debitur berikut bunga dan imbalan lainnya;
- g. kondisi barang jaminan dalam keadaan baik dan tidak mudah rusak;
- h. manfaat ekonomisnya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan;
- i. laporan secara priodik dari debitur menyangkut benda yang menjadi obyek jaminan.

Syarat dari obyek jaminan ini sendiri disamping harus memenuhi ketentuan yang sudah ada juga mempunyai sifat dan tujuan untuk menjamin keamanan dari pihak kreditur akan dikembalikan segala piutangnya, sehingga dengan demikian apa yang dikategorikan sebagai obyek jaminan disini terpenuhi fungsinya.

2. Dokumen yang diminta kurang lengkap.

Sebelum pengajuan permohonan kredit/pembiayaan, pihak Bank telah memberikan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Tetapi sering sekali terjadi persyaratan yang diminta oleh pihak Bank tidak dapat dipenuhi oleh calon nasabah, sehingga perjanjian kredit tersebut tidak dapat dilaksanakan atau dilanjutkan. Karena mereka belum memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut.

Kesulitan untuk memberikan fasilitas kredit/pembiayaan kepada calon debitur atau pengusaha ekonomi lemah adalah dikarenakan mereka belum memenuhi syarat-syarat yang diminta oleh pihak bank sesuai dengan yang telah ditentukan.

Dokumen kredit yang lengkap, akurat, relevan, dan dibawah penguasaan bank merupakan aspek penting, yang harus dicapai oleh setiap bank yang berhubungan dengan para debitur, karena dengan demikian bank berada dalam posisi kuat

dan menjamin kredit dimaksud akan kembali kepada bank. Menyangkut soal dokumen kredit dimaksud, timbul beberapa pertanyaan sebagai berikut : ¹⁵⁶

- Tujuan penggunaan kredit apakah untuk tujuan produktif atau konsumtif ?
- Siapa peminjam, penjamin, subordinaator dan pledgor itu ?
- Perlukah perjanjian kredit dibuat secara tertulis dan apa saja isinya ?
- Cara membuktikan utang secara yuridis dan ekonomis ?
- Apakah bank membutuhkan *personal property* sebagai jaminan kredit dan dokumennya ?
- Perlukah bank atas kuasa memasang hak tanggungan atas jaminan riil dan dokumen yang diperlukan ?
- Apa yang harus dipersiapkan demi suksesnya kelengkapan dokumen dimaksud ?
- Setelah atau sebelum dokumen lengkap, *disbursement* kredit dilakukan ?
- Setelah persiapan dokumen terlaksana, kemudian harus melakukan apa ?

¹⁵⁶ H. Moh. Tjockman, *Perkreditan Bisnis Inti bank Komersial, Konsep. Teknik*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 195

Jawaban atas pertanyaan-pertanyaan di atas sangat penting artinya bagi bank yang sukses kelengkapan dokumen kreditnya dan dalam posisi yang kuat menghadapi kondisi yang akan datang, apalagi bila debitur melakukan wanprestasi. Bagi bank kegiatan seperti ini menunjukkan *loan officer*-nya tanggap akan kondisi waktu yang akan datang dan telah terciptanya *high quality credit documentation* yang dapat membantu pengembalian kredit tersebut.

Kriteria yang harus ada dalam berkas perkreditan (*Credit file*) yang baik harus memenuhi beberapa syarat, antara lain :¹⁵⁷

- a. berkas harus lengkap, dalam arti harus memuat semua syarat, data dan dokumen terkait dengan proses kegiatan perkreditan;
- b. harus tersusun secara sistematis, dengan penertian mudah diperoleh dan mampu memberikan informasi yang dibutuhkan sesegera mungkin setiap waktu;
- c. mempunyai sifat akurat dan *up to date*, dalam arti mampu memberikan informasi yang sesuai dengan perkembangan keadaan, sehingga posisi bank semakin kuat;

¹⁵⁷ *Ibid*, hal. 201.

- d. berkas harus tersimpan di tempat yang aman dan hemat ruangan, dalam arti kerahasiaan dan keamanannya terjamin;
- e. sebagai sumber data, maka berkas kredit harus mampu memberikan penjelasan yang cukup, agar setiap keputusan yang diambil akan lebih bermutu.

Bilamana administrasi dan dokumentasi kredit diselenggarakan dengan tertib dan baik, bank akan dapat memetik manfaat dari fungsi yang diembannya, karena dokumen kredit yang lengkap, akurat, relevan dan dibawah pengawasan bank merupakan aspek penting, yang harus dicapai oleh setiap bank yang berhubungan dengan para debitur.

Tahapan administrasi dan dokumen kredit, bila diteliti dengan tajam keputusan persetujuan pemberian kredit melalui tahapan proses yang panjang yaitu :

- a. tahap sebelum kredit disetujui;
- b. tahap aplikasi dan pengumpulan data;
- c. tahap analisa kredit;
- d. tahap pencairan kredit;
- e. tahap kredit berjalan;
- f. tahap pelunasan kredit;
- g. tahap kredit macet

Administrasi dan dokumen ini adalah sebagai instrumen pengawasan dan pembinaan kredit, karena hasilnya

mampu memberi informasi kepada setiap lini manajemen terkait dengan perkreditan dan sekaligus mendinamisir lini-lini dimaksud, sehingga mereka dapat memberikan *feedback*.

Pada waktu kredit akan diberikan, pada umumnya bank dalam posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon debitur. Hal tersebut karena pada saat pembuatan perjanjian itu calon debitur sangat membutuhkan bantuan kredit itu dari bank. Dalam hal yang demikian itu pada umumnya calon debitur tidak akan mempunyai banyak tuntutan karena mereka khawatir pemberian kredit tersebut akan dibatalkan oleh pihak bank. Hal ini menyebabkan posisi tawar menawar bank menjadi sangat kuat. Keadaan ini hanya benar apabila calon debitur termasuk pengusaha golongan ekonomi lemah yang di satu pihak jumlahnya sangat besar, sedangkan di pihak lain dana perbankan yang tersedia masih sangat terbatas untuk dapat dinikmati oleh sebagian besar pengusaha yang termasuk dalam golongan ini.

Bagi para pengusaha menengah dan pengusaha golongan ekonomi lemah, kredit mempunyai kedudukan yang bersifat *seller's market*.¹⁵⁸

¹⁵⁸ J. Kartini Soedjendro, *Kredit Macet*, UNDIP, Semarang, Edisi Kedua, 2002, hal.77.

Tetapi setelah kredit diberikan perjanjian kredit, ternyata kedudukan bank lemah. Kedudukan bank setelah kredit diberikan banyak tergantung kepada integritas nasabah debitur. Bila debitur memang mempunyai integritas yang baik untuk tidak menyalahgunakan kredit atau untuk secara sportif bersedia membayar kembali kredit yang telah menjadi macet, maka memang bank tidak perlu harus mencari penyelesaian melalui bantuan hukum. Tetapi yang lebih banyak terjadi adalah dalam keadaan kredit menjadi macet, baik oleh karena kredit telah disalahgunakan oleh debitur maupun karena usaha debitur mengalami kemacetan, ternyata bank tidak dapat mengandalkan sarana-sarana *contract enforcement* yang disediakan oleh hukum, sarana-sarana *contract enforcement* yang disediakan oleh hukum itu sangat tidak memadai untuk dapat memberikan perlindungan kepada bank dalam rangka pengembalian kredit itu. Sehingga seringkali membuat bank tidak berdaya sama sekali.

Tanah dan /bangunan adalah jenis jaminan yang paling banyak diberikan oleh debitur ke bank dan mungkin bagi sebagian orang, inilah yang disebut jaminan. Bank sangat menyukai jaminan ini, karena status hukum yang jelas mengenai kepemilikannya, yaitu berdasarkan sertifikat Hak Milik/ Sertifikat Hak Guna Bangunan. Hak Tanggungan ini memberikan hak preferensi (hak untuk didahulukan) untuk

menerima hasil penjualan tanah dan bangunan yang telah memiliki sertifikat, baik sertifikat hak milik maupun Hak Guna Bangunan.

Dokumen asli yang harus diserahkan kepada bank untuk pengikatan tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

- a. sertifikat tanah yang dijaminkan;
- b. akta jual beli atau hibah;
- c. surat IMB (untuk bangunan) dan lampirannya; dan
- d. bukti pembayaran PBB.

Dokumen-dokumen tersebut merupakan dokumen asli yang harus diserahkan kepada bank. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, PPAT yang membuat Hak Tanggungan setelah penandatanganan APHT tersebut wajib menyerahkan pada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dengan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. surat pengakuan hutang;
- b. surat pengantar dari PPAT rangkap 2 (dua) dan membuat daftar surat-surat yang disampaikan;
- c. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah;
- d. foto copy surat bukti, identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah;

- e. surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah tersebut belum terdaftar;
- f. surat bukti hak atas tanah dan keterangan Kepala Desa dikuatkan oleh camat yang membeberarkan bukti-bukti tersebut;
- h. surat keterangan waris, akta pembagian warisan, akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kades/Kelurahan yang menjadi dasar perolehan hak atas tanah pembeian Hak Tanggungan apabila bukti hak yang dimaksud huruf f masih atas nama orang yang mewariskan atau menjual;
- i. izin pemindahan hak, apabila diperlukan izin peralihan hak tersebut;
- j. bukti biaya pelunasan biaya pendaftaran tanah;
- k. foto copy bukti pembayaran pajak penghasilan (Pph);
- l. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- m. foto copy surat bukti identitas pemberian dan pemegang Hak Tanggungan;
- n. lembar kedua APHT

- o. salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala Kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
- p. foto copy bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan pengikatan kredit/jaminan ini, menurut penulis dalam pengajuan permohonan kredit atau pembiayaan, hendaknya selalu minta kepada debitur tanda terima dokumen yang asli, dan yang paling penting adalah menyimpan tanda terima dokumen tersebut selama dokumen-dokumen tersebut masih dipegang bank, sehingga tidak akan menjadikan kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

2. 3. Hak atas tanah berupa HGB, jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹⁵⁹ Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang dihaki tersebut. Wewenang itu tidak termasuk pengambilan kekayaan alam yang ada di dalam tanah tersebut.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka pemegang hak, orang atau badan hukum tersebut telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan itu pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak tersebut dengan pihak lainnya.

Salah satu obyek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Oleh karena itu baik tanah negara maupun tanah milik seseorang ataupun badan hukum dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Sifat dan ciri dari Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

- a. tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu maka hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar;
- b. dapat beralih dan dialihkan;
- c. Jangka waktunya terbatas;
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;

¹⁵⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Cv. Rajawali, Jakarta, 1996, hal 229

- e. Dapat dilepaskan oleh yang punya jika tanahnya akan menjadi tanah negara.
- f. Diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diterima sebagai jaminan kredit dengan syarat bahwa fasilitas kredit harus sudah lunas dua tahun sebelum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) jatuh tempo. Dalam kenyataannya karena berbagai alasan seringkali fasilitas kredit terpaksa diperpanjang (*restruktur*) misalnya karena debitur tidak mampu membayar utangnya dengan seketika lunas. Oleh karena itu untuk mengamankan posisi bank terhadap jaminan Hak Guna Bangunan tersebut, bank selalu meminta kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut atas beban debitur.

Dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan (HGB), dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak.

Dalam praktek perbankan pembebanan Hak Tanggungan baru atas suatu Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktunya berakhir sementara kreditnya belum jatuh tempo tidak selalu berjalan dengan mudah. Terkadang ada

debitur atau pemilik jaminan yang enggan untuk datang menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, menurut penulis dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus karena dengan dilakukannya perpanjangan, hak atas tanah tidak menjadi hapus akan tetapi dapat menjadi kendala dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

2. 4. Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan keadaan sebenarnya.

Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan di arsip dengan keadaan sebenarnya ini bisa terjadi dari faktor intern dan faktor ekstern itu sendiri. Hal ini ini bisa saja terjadi dikarenakan kelalaian pihak bank atau karena karakter atau kesengajaan dari calon debitur yang berniat tidak baik. Setiap bank sudah pasti berusaha melakukan prinsip pemberian kredit yang benar sesuai peraturan perundangan yang berlaku, bila diperhatikan proses pemberian dari suatu fasilitas kredit oleh bank nampak bahwa dalam memorandum atau usulan kredit yang yang dibuat oleh analis kredit/ *account officer* untuk mendapatkan persetujuan dari pejabat yang berwenang

untuk memberi persetujuan, salah satu bagian yang cukup menonjol adalah analisa resiko dari kredit tersebut.

Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan keadaan sebenarnya. Ini tak lepas dari kejelian pihak bank yang benar-benar melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit secara intensif. Perubahan data debitur baik perorangan ataupun badan usaha apabila tidak cepat diketahui akan menyebabkan kredit bermasalah pada suatu bank. Pada perubahan data debitur yang tidak diketahui dengan cepat akan menghambat langkah pengawasan kredit yang sudah atau sedang berjalan juga mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit selanjutnya.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan keadaan sebenarnya. Hal ini berkaitan dengan karakter dari calon debitur, merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan sebagai yang paling penting, sebelum memutuskan/menetapkan untuk memberikan kredit kepada calon nasabah, reputasi baik dari pribadi calon nasabah yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya untuk menepati janji, debitur harus mau dan mampu untuk mengembalikan kredit. Tetapi setelah terjadi perjanjian dan kredit jalan, karakter asli dari nasabah mulai nampak

Perubahan data debitor baik peorangan atau Badan Usaha mengenai alamat, keadaan perusahaan, keadaan usaha debitor dan data-data lainnya apabila tidak cepat diketahui akan menghambat dan mempengaruhi pelaksanaan kredit, sehingga menjadi kendala langkah-langkah pengawasan kredit debitor.

3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit.

Pada perjanjian kredit akan timbul suatu bentuk perikatan yang memang oleh para pihak sengaja dan bersepakat, saling mengikatkan diri dan dalam perikatan itu timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang harus di wujudkan.

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu".¹⁶⁰

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan dapat timbul baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Sebagian besar perikatan yang terdapat dalam masyarakat timbul karena perjanjian.¹⁶¹

¹⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman, et.al, Op.Cit. hal.1

¹⁶¹ Abdul Kadir Muhammad, Op.Cit. hal 15.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, setiap perikatan itu adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian wujud prestasi itu adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Kalau kita perhatikan apa yang terkandung dalam Pasal 1234 KUH Perdata tersebut, maka dapat di analogikan ketentuan itu pada peristiwa perjanjian hutang - piutang (kredit), dimana dalam konsep perjanjian itu sudah pasti di tuangkan hak dan kewajiban para pihak (kreditur dan debitur).

Dalam perjanjian kredit bank, yang biasa disebut kreditur adalah pihak bank sedang si berhutang dalam hal ini nasabah di sebut debitur. Prestasi yang harus di penuhi oleh bank dalam perjanjian kredit adalah memberikan pinjaman sejumlah uang kepada debitur sebagai kontra prestasinya debitur harus membayar bunga dan pinjaman pokok serta biaya-biaya lainnya yang di keluarkan dalam pemenuhan perjanjian kredit.

Dan manakala debitur tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yaitu mengembalikan pinjaman dan membayar bunga, maka debitur dapat dikatakan telah melakukan cacat janji atau lazim di sebut dengan wanprestasi. Wanprestasi secara umum di katakan apabila seseorang :

- a. tidak memenuhi kewajibannya;
- b. terlambat memenuhi kewajibannya; dan
- c. memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

Sehubungan dengan masalah wanprestasi ini, menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dinyatakan bahwa si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah di nyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus di anggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan

Dengan memperhatikan ketentuan pasal tersebut di atas wanprestasi dari pihak debitur harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan debitur secara tertulis dan apabila debitur tetap tidak mengindahkan, peringatan tersebut baru dapat debitur dikatakan wanprestasi.

Dampak yang timbul pada wanprestasinya debitur pada perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan hak atas tanah adalah, adanya proses eksekusi dalam upaya penyelesaian yang akan di lakukan oleh pihak perbankan. Namun hal tersebut belum akan dilakukan oleh pihak bank, selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah debitur.

Berdasarkan surat Edaran Bank Indonesia nomor 26/4/BPPP /1993 tanggal 29 Mei 1993 perihal "kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penhapusan aktiva produktif" membagi kredit bank ke dalam 4 kategori yang dilakukan berdasar atas kolekbilitasnya, yaitu sebagai berikut :

a. kredit lancar;

- b. kredit kurang lancar;
- c. kredit diragukan; dan
- d. kredit macet.¹⁶²

Mungkin dalam hal kredit lancar pihak perbankan tidak akan mengalami hambatan-hambatan yang berarti, namun sekalipun bank dalam memberikan kredit tidak pernah menginginkan, bahwa kredit yang diberikan akan menjadi kredit yang bermasalah dan untuk keperluan itu akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah kredit menjadi bermasalah, namun tidak mustahil bahwa pada akhirnya kredit memang mengalami masalah. Bahkan keadaan kredit itu bukan saja menjadi tidak lancar atau diragukan bahkan akhirnya menjadi macet.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya-upaya preventif akhirnya kredit menjadi bermasalah, maka bank akan melakukan upaya-upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan oleh pihak bank dalam melakukan upaya penyyclamatan kredit adalah sebagai berikut :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit,

¹⁶² J. Kartini Soedjendro, *Op.cit*, hal.56

kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grace period*/masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksudkan diatas, bank dapat juga melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Bila kemudian ternyata upaya upaya penyelamatan tidak mungkin dilakukan, atau setelah dilakukan upaya tersebut ternyata tidak berhasil juga menyelamatkan kredit itu, maka bank akan

menempuh upaya proses litigasi yaitu dengan cara menggugat debitur ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Pendekatan melalui saluran hukum litigasi ini di maksudkan untuk memenuhi dua target perbankan yang bersifat alternatif, yaitu :

- a. agar Pengadilan Negeri berdasarkan otoritas hukum yang ada padanya dapat memaksa debitur untuk melaksanakan kewajiban hukumnya mengembalikan uang kredit yang telah dinikmatinya secara suka rela sesuai perjanjian dengan bank pemberi kredit. Jika alternatif ini tidak di jalankan secara ikhlas oleh debitur maka alternatif ke dua atau terakhir di tetapkan.
- b. Agar Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan penyitaan harta agunan kredit bank untuk selanjutnya, diadakan penjualan lelang umum atau penjualan lelang eksekusi melalui kantor lelang negara dan dari hasil penjualan lelang eksekusi harta agunan kredit tersebut digunakan untuk membayar kredit macet yang telah di nikmati debitur.

Dengan demikian, selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah debitur, penagihan kredit melalui proses litigasi di pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh oleh bank apabila debitur tidak menunjukkan kemauan baik untuk melunasi kredit itu, sedangkan nasabah debitur sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dapat dikuasai bank

atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan kredit macetnya itu, maka dalam keadaan yang demikian pihak bank akan melakukan gugatan kepada debitur dengan cara menggugat debitur ke Pengadilan Negeri yang berwenang untuk melakukan eksekusi.

Istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan “pelaksanaan putusan”.¹⁶³ Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.¹⁶⁴ Jadi eksekusi itu adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata juga eksekusi ini dapat juga diartikan “menjalankan putusan” pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela. , eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendapat yang sama dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan bahwa Eksekusi adalah Tindakan paksaan oleh Pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela¹⁶⁵

¹⁶³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cet. Keenam, Sumur Bandun, Bandung, 1975, hal 132.

¹⁶⁴ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, BPHN-Binacipta, Jakarta, 1989, hal. 128

¹⁶⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1997, Mandar Maju, Bandung, Hal. 10

Sejalan dengan kedua pendapat tersebut diatas, dapat dilihat pendapat dari Sudikno Mertokusumo yang menyatakan pelaksanaan putusan / Eksekusi ialah Realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut¹⁶⁶

Masih sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa :

“Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, Eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg”¹⁶⁷

Jika bertitik tolak pada ketentuan Bab kesepuluh bagian V HIR dan titel keempat Rbg, Pengertian Eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*tennitvoer legging van vonissen*). Menjalankan putusan pengadilan tidak lain dari melaksanakan isi putusan pengadilan yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum bila pihak yang kalah (Pihak tereksekusi/pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela¹⁶⁸

¹⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 1998, Liberty Yogyakarta, Hal. 206

¹⁶⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, 1991, Gramedia, Jakarta Hal. 1

¹⁶⁸ *Ibid*, hal 5

Bila melihat pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh para sarjana diatas, tampak bahwa pengertian eksekusi terbatas pada Eksekusi Oleh Pengadilan (putusan hakim), padahal yang juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/ grosse Akta yang memuat irah-irah ‘Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Lebih lanjut dapat dilihat pendapat Bachtiar Sibarani, yang menyatakan bahwa Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁶⁹

Pendapat mengenai pengertian Eksekusi yang lebih luas juga dikemukakan oleh Mochammad Dja'is bahwa :

“Eksekusi adalah upaya Kreditur merealisasi hak sedara paksa karen adebitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum Eksekusi obyek Eksekusi tidak hanya putusan hakim dan Grosse Akta”¹⁷⁰

Dari Uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasi haknya secara paksa jika debitur tidak secara

¹⁶⁹ Bachtiar Sibarani, *Op Cit* Hal. 6

¹⁷⁰ Mochammad Dja'iz, *Hukum Eksekusi sebagai wacana baru dibidang hukum*, disampaikan dalam rangka Dies Natalis ke- 43 Fakultas Hukum, 2000 Undip, Hal. 7

sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya pelaksanaan hakim, tetapi juga pelaksanaan Grosse Akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan Kreditor secara Langsung.

Berdasarkan penertian dan uraian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan tentang unsur-unsur eksekusi yaitu :

- a). pelaksanaan secara paksa;
- b). obyek pelaksanaan adalah putusan hakim;
- c). pihak yang dikalahkan tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya; dan
- d). dengan bantuan kekuasaan hukum.

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar oeripkartawinata, Pembagian jenis Eksekusi meliputi : ¹⁷¹

- a. Eksekusi pasal 196 HIR yaitu Eksekusi pembayaran sejumlah Uang
- b. Eksekusi yang diatur dalam pasal 225 HIR yaitu menghukum seseorang melakukan sesuatu perbuatan
- c. Eksekusi Riil yang dalam praktek banyak dilakukan tetapi tidak diatur dalam HIR

Pembagian eksekusi menurut obyeknya, yaitu dapat dibedakan menjadi sebagai berikut :

- a. Eksekusi putusan hakim
- b. Eksekusi grosse surat utang notariil.

¹⁷¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op.Cit.*, hal 130.

- c. Eksekusi Putusan Hakim
- d. Eksekusi Benda Jaminan
- e. Eksekusi grosse surat utang notariil
- f. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan Kepentingan
- g. Eksekusi piutang negara baik yang timbul dari kewajiban maupun perjanjian
- h. Eksekusi putusan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa.
- i. Eksekusi terhadap bangunan yang melanggar IMB¹⁷²

Selain eksekusi menurut obyeknya, eksekusi juga dapat dikelompokkan berdasarkan Prosedurnya, yang terdiri dari :

- a. Eksekusi tidak langsung, terdiri dari :
 - 1) sanksi/hukuman membayar uang paksa, berdasar perjanjian atau putusan hakim;
 - 2) sandera (ijzeling), Pasal 209-223 HIR;
 - 3) penghentian/pencabutan langganan, ini didasarkan pada perjanjian yang dapat ditemukan dalam perjanjian langganan listrik, telepon, air minum dan sebagainya.
- b. Eksekusi langsung, meliputi sebagai berikut :
 - 1) Eksekusi biasa (membayar sejumlah uang);

¹⁷² Mochammad Dja'iz, Op.Cit, hal 9-10.

- 2) Eksekusi riil terhadap :
 - putusan pengadilan;
 - obyek lelang
- 3) Eksekusi melakukan perbuatan;
- 4) Eksekusi dengan pertolongan hakim;
- 5) Eksekusi parate;
- 6) Eksekusi penjualan di bawah tangan atas enda;
- 7) Eksekusi piutang sebagai jaminan;
- 8) Eksekusi dengan izin hakim; dan
- 9) Eksekusi oleh diri sendiri.

Pembedaan eksekusi dalam dua kelompok yaitu eksekusi langsung dan eksekusi tidak langsung didasarkan pada hasil yang didapatkan setelah dilakukan paksaan terhadap debitur yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Dalam hal paksaan terhadap debitur menjadikan hak kreditur langsung terealisasi, maka eksekusi tersebut dinamakan eksekusi langsung. Sebaliknya jika dengan paksaan terhadap debitur hasilnya berupa dorongan kepada debitur untuk segera memenuhi kewajibannya, maka eksekusi tersebut dikategorikan ke dalam eksekusi tidak langsung.¹⁷³ Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, eksekusi Hak Tanggungan adalah eksekusi berdasarkan prosedurnya, maka eksekusi Hak Tanggungan merupakan eksekusi benda jaminan.

¹⁷³ Ibid, hal. 11.

Dengan kata lain eksekusi Hak Tanggungan adalah eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yakni yang merupakan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak jadi merupakan penyimpangan dan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga eksekusi atas jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dapat dijalankan.

Dalam Undang-Undang Nomor 4/1996 Tentang Hak Tanggungan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 bahwa :

(1). Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6

b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat

(2) Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-krediturnya.

(2). Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di

bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

Apabila melihat ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 tersebut diatas. Hak tersebut diatas merupakan hak yang diberikan kepada seseorang untuk mewujudkan keinginan sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang.¹⁷⁴ Hak tersebut merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.¹⁷⁵

Adapun ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum adalah sebagai berikut:

- a. hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran dari hak;
- b. hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif;
- c. hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan. Ini bisa disebut sebagai isi dari hak;

¹⁷⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, PT. Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hal.54.

¹⁷⁵ Achmad Ali, *Op.Cit*, hal. 232.

- d. *commission* atau *omission* itu menyangkut sesuatu yang bisa diebut sebagai obyek dari hak;
- e. setiap hak menurut hukum itu mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemilikinya.¹⁷⁶

Hak senantiasa mencerminkan kewajiban sebaliknya kewajiban juga mencerminkan hak, kreditur memiliki hak tagih kepada debitur, sedangkan debitur mempunyai kewajiban untuk membayar hutang pada kreditur ini disebut *vinculum juris*.¹⁷⁷

Bila dalam akta pemberian Hak Tanggungan ini maupun dalam perjanjian kredit/pembiayaan mengatur hak dan kewajiban dari kreditur/pemegang Hak Tanggungan dan debitur/pemberi Hak Tanggungan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang wajib ditaati. Kreditur mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya sedangkan debitur mempunyai kewajiban untuk memperoleh melunasi piutangnya.

Hak untuk melakukan eksekusi ini merupakan hak yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama yang merupakan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang. Kekuasaan yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama adalah kemampuan seseorang untuk melaksanakan kehendaknya pada orang lain.

¹⁷⁶ Fitzgerald dalam Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, hal 55.

¹⁷⁷ Achmad Ali, *Mengembara Di Belantara Hukum*, UNHAS, Makasar, 1990, hal. 85.

Kekuasaan yang ada pada pemegang Hak Tanggungan ini tidak saja diatur dalam akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana penjabaran janji dalam Pasal 11 ayat (2) e Undang Nomor. 4 Tahun 1996, akan tetapi merupakan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang yaitu Pasal 6 Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dari ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tersebut diatas, maka terdapat 3 cara eksekusi obyek Hak Tanggungan yaitu, *pertama* Parate Eksekusi Hak Tanggungan, *kedua* Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan dan *ketiga* Penjualan sukarela dibawah tangan.

Adapun ketiga bentuk eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20. Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tersebut adalah sebagai berikut :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam menjarang debitur nakal yang wanprestasi, Bank seringkali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan Kreditnya. Jika ditempuh cara gugatan melalui pengadilan tentunya memerlukan waktu dan biaya yang banyak, meskipun asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Sesungguhnya Sejarah Perbankan di dunia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan paling cepat dalam memberantas kredit macet yakni parate Eksekusi atau

mengeksekusi sendiri (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan

Menurut Subekti bahwa parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya (dalam arti tanpa perantaraan Hakim).¹⁷⁸

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, parate Eksekusi adalah¹⁷⁹

“eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris, Keputusan Hakim) ialah dengan melalui parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse Akta Notaris”

Menurut Rachmadi Usman,SH Parate Eksekusi adalah Pelaksanaan Eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan¹⁸⁰ Hal ini sejalan dengan pengertian parate Eksekusi yang dikemukakan oleh Bachtiar Sibarani, Bahwa parate Eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.¹⁸¹

¹⁷⁸ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, 1989, Bina Cipta, Bandung, Hal. 128

¹⁷⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. 1980, Liberty, Yogyakarta, Hal. 32

¹⁸⁰ Rachmadi Usman,SH

¹⁸¹ Bachtiar Sibarani

Dari beberapa rumusan definisi parate Eksekusi diatas, dapat diketahui bahwa tidak hanya putusan Hakim yang dapat dieksekusi, tetapi terdapat ketentuan yang memberi hak kepada Kreditur untuk melaksanakan sendiri Eksekusi tanpa perantara pengadilan apabila Debitur wanprestasi yaitu yang disebut dengan parate Eksekusi. Hal ini berarti jika Debitur *Wanprestasi*, Kreditur dapat melaksanakan secara langsung penjualan barang milik debitur yang dijadikan sebagai jaminan atau agunan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara. Penjualan ini dilakukan tanpa melalui pengadilan.

Lebih lanjut dapat dilihat apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofyan bahwa dapat disimpulkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menguntungkan dalam dua hal, yaitu :

- 1) Tidak membutuhkan Titel Eksekutorial dalam melaksanakan haknya/ eksekusi
- 2) Dapat melaksanakan Eksekusi Sendiri secara langsung (Mandiri) tak peduli adanya kepailitan dari Debitur (Diluar Pengadilan) karena dia tergolong *Separatis*.¹⁸²

Dalam Ilmu hukum, pemberian kewenangan mengenai parate Eksekusi ini didasarkan atas doktrin yang antara lain menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah pasti atau tidak

¹⁸² Sri Soedewi, *Op. Cit* Hal. 33

mengandung sengketa seperti piutang yang telah pasti (*fixed loan*) semestinya dapat dilaksanakan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa campur tangan pengadilan. Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, ternyata Pengertian parate Eksekusi menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi Grose Akta dalam sengketa parate Eksekusi. Hal ini mengakibatkan adanya kerancuan antara Parate Eksekusi dan Eksekusi.

Menurut Doktrin, Parate Eksekusi adalah suatu penjualan yang berada diluar hukum acara dan tidak diperlukan adanya penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya diselesaikan seperti orang yang menjual sendiri barangnya didepan umum.

Dalam Kaitan dengan Parate Eksekusi ini, dapat dibedakan antara Parate Eksekusi PUPN Berdasarkan Undang-Undang No. 49 Prp./ 1960 dan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Nomor 1996.

Pengurusan Piutang Negara termasuk penyelesaian Kredit Macet bank-bank Pemerintah didasarkan atas Undang-Undang Nomor 49 Prp. / 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Seperti tercermin dari judulnya yang menggunakan Prp., Undang-undang ini berasal dari peraturan pemerintah pengganti Undang-undang (Perpu).

Pengurusan piutang Negara didasarkan pada dua pertimbangan, yaitu: *Pertama* untuk menyelamatkan kekayaan

Negara perlu diurus dengan segera dan Cepat, *kedua* Hukum acara Perdata yang berlaku tidak memungkinkan Pengadilan untuk mengurus piutang Negara dengan Cepat.¹⁸³

Dalam Perkembangan Selanjutnya, dengan Keputusan Presiden nomor 11 tahun 1976 telah dibentuk Badan Urusan Piutang Negara yang bertugas sebagai penyelenggara pengurusan Piutang Negara berdasarkan putusan PUPN. Kemudian dalam Rangka meningkatkan daya guna dan Hasil guna pembinaan Lelang dan Kegiatan Pelayanan Kantor Lelang Negara (KLN) dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 341/KMK.01/1990 Tanggal 14 maret 1990 unit organisasi Lelang telah dipindahkan dari Lingkungan Direktorat Jendral Pajak ke dalam Lingkungan BUPLN. Selanjutnya dengan Keputusan Presiden No. 21/ 1991 telah dibentuk Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Sebagai pengganti BUPN. Terakhir, BUPLN telah diubah menjadi Direktorat Jendral Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN) Berdasarkan pada Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 1777 tahun 2000 Jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2 / KMK.01/2001. Perubahan bentuk Organisasi dari suatu badan menjadi Direktorat Jendral tersebut menunjukkan bahwa fungsi pengurus piutang Negara sudah menjadi tugas Pokok Departemen Keuangan yang memerlukan sumber daya, kewenangan dan

¹⁸³ Bachtiar Sibarani, *Op.Cit* . Hal. 15

tanggung jawab seperti yang dimiliki oleh suatu direktorat Jenderal. Dengan demikian. Diharapkan lembaga ini dapat melakukan pengurusan piutang negara dengan cepat dan Optimal.

Selain Perubahan pada tingkat Pusat, Re-Organisasi juga dilakukan pada tingkat operasional didaerah dalam bentuk penggabungan Kantor Pelayanan pengurusan piutang Negara (KP3N) dengan Kantor Lelang Negara (KLN) menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Penggabungan tersebut diharapkan akan dapat meningkatkan pelayanan, baik kepada perbankan BUMN/D maupun kepada masyarakat pengguna jasa DJPLN. Cara Pengurusan piutang Negara secara khusus oleh PUPN adalah dengan mengadakan suatu "Pernyataan Bersama" antara Ketua PUPN dengan debitur yang memuat kata sepakat tentang jumlah utang yang masih harus dibayar dan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya tersebut. Surat Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata dan pelaksanaannya dijalankan dengan surat paksa. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Bersama tersebut merupakan pernyataan pengukuhan hutang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mempunyai kekuatan hukum memaksa.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor. 4

tahun 1996 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 terdapat perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum., yaitu :

Pendapat Pertama, pelelangan Hak Tanggungan Pertama adalah berdasarkan janji-janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan tergolong lelang sukarela. Oleh karena itu masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari pemberi hak tanggungan. Pendapat ini sempat dianut oleh BUPLN (sekarang DJPLN) Sebagaimana tercermin dalam Petunjuk penegasan dalam surat edaran kepala BUPLN No. SEBI/21/PN/1998 Tanggal 13 juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Surat Edaran dimaksud di atas, telah dicabut dengan surat Edaran Kepala BUPLN No. 19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000 dan selanjutnya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Dengan adanya surat Edaran tersebut, maka semua lelang berdasarkan Hak Tanggungan dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi

Pendapat Kedua, menganggap Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitur dan tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Dengan demikian sesuai dengan pandangan yang kedua, Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 secara formal menurut hukum positif kewenangan parate Eksekusi Hak Tanggungan pertama sudah

dapat dilakukan oleh bank (Swasta atau pemerintah) dengan mengajukan permintaan Lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara.

Pendapat ketiga, menganggap pelelangan umum Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 bukan parate Eksekusi tetapi merupakan eksekusi berdasarkan titel (alas hak) yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Bedanya hanya dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dikhususkan pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Pandangan ini berdasarkan argumentasi bahwa pelelangan Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 baru dapat dilaksanakan jika sudah ada akta pembebanan Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang berirah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Karena itu berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Juncto Pasal 224 HIR/258 RBG menurut pandangan yang ketiga ini pelelangan Hak Tanggungan pertama juga harus dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

Perbedaan penafsiran ini dapat dipahami, karena peraturan pelaksanaan Hak Tanggungan belum ada, khususnya mengenai pelaksanaan Eksekusi, sehingga berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 Undang-Undang Nomor 4

tahun 1996 peraturan mengenai Eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dalam pelaksanaannya masih mengacu pada ketentuan Hipotek dan Credietverband.

Menurut penulis, parate eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat/penetapan Kepala Pengadilan Negeri, karena jika parate eksekusi tetap memerlukan fiat, maka tidak ada bedanya antara parate eksekusi dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pada hal secara doktrinal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat pengadilan, akan tetapi hal ini harus didukung oleh perangkat peraturan yang jelas mengenai teknis pelaksanaannya untuk memperkuat pelaksanaan parate eksekusi.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 telah mengatur mengenai teknis pelaksanaannya sendiri menjadi kabur dengan ketentuan pasal lainnya yaitu dalam Pasal 26 Juncto Penjelasan umum angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Pasal-pasal yang tidak saling mendukung seharusnya direvisi oleh pembuat Undang-undang sehingga dalam pelaksanaannya nanti tidak menimbulkan kebingungan bagi kreditur/pemegang Hak Tanggungan.

Mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, Dalam suatu perkara penyelesaian kredit macet berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor 1748/K/Pdt/1999

tanggal 28 Februari 2001 yang memutus perkara tersebut, memutuskan bahwa Penyelesaian Kredit Macet harus mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 6 Undang No. 4 tahun 1996 bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya melalui pelelangan Umum. Pelunasan Kredit tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan yang terdiri dari sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga dalam penyelesaian Hutang tersebut diperlakukan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Suatu perkara perdata tidak mempunyai arti apabila pihak yang menang tidak dapat melaksanakan putusan hakim atau dengan kata lain tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, yang dapat memberikan kekuatan eksekutorial terhadap suatu putusan hakim atau putusan pengadilan adalah adanya kata-kata atau kalimat pada kepala putusan itu yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Oleh karena itu setiap putusan hakim dalam perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, kepada pihak yang dimenangkan dapat mohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di mana perkara perdata itu diputus agar isi dari putusan hakim tersebut dapat dilaksanakan, dan bila perlu dengan jalan paksa apabila pihak yang dikalahkan tersebut tidak

suka atau tidak mau dengan suka rela melaksanakan isi putusan hakim tersebut.

3. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial termasuk eksekusi dengan pertolongan hakim yang diatur dalam Pasal 224 HIR. Hal ini merupakan kelebihan dari sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan berupa hak eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti.

Dengan demikian, jika debitur wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan eksekutorial yang dimilikinya. Mengenai titel eksekutorial ini beberapa sarjana berpendapat bahwa titel eksekutorial terletak pada keputusan hakim yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Disamakan dengan itu adalah akta atau grosse akta yang berkepalanya seperti putusan hakim.

Pengertian title Eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat Negara, Sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan Eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse akta Hipotik dan Grosse

Akta pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu.¹⁸⁴

Grosse adalah salinan dari suatu minut yang di atasnya diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut diatas, dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR), Termasuk kalau dasarnya adalah Grosse Akta, Semuanya dilakukan dengan Perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan¹⁸⁵

Terhadap pendapat demikian perlu dicermati kembali, Suatu putusan hakim dapat dieksekusi, bukan karena berkepalanya seperti diatas. Menurut hukum acara perdata, setiap putusan hakim memuat kepala putusan. Namun tidak setiap putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial. Putusan hakim yang amarnya bersifat deklaratif atau konstitutif tidak memerlukan eksekusi. Putusan yang bersifat deklaratif isinya hanyalah menyatakan keadaan hukum atau hubungan hukum yang telah ada. Jadi tanpa adanya putusan hakimpun keadaan hukum atau hubungan hukum yang dimaksud dalam putusan tersebut sudah terjadi. Sedang

¹⁸⁴ J. Satrio, *Op. Cit.* Hal 43

¹⁸⁵ *Loc. Cit* Hal 44

putusan yang amarnya bersifat konstitutif mengandung makna keadaan hukum yang dimaksud dalam putusan terjadi pada saat putusan tersebut diucapkan. Jadi titel eksekutorial putusan hakim bukan pada kepala putusan, melainkan karena undang-undang.

Dalam kaitannya dengan jaminan Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas Tanah. Jadi untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji.

Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksana dari Undang-Undang Hak Tanggungan belum ada sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi Hypoteek Hal ini secara tegas diatur dalam pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996
Bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14, peraturan mengenai Hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan”.

Ketentuan mengenai Eksekusi Hipoteek berdasarkan titel

Eksekutorial diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg, yaitu :

“Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan “Atas Nama Undang-Undang“ berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat 2 dan yang berikutnya dituruti”

Apabila Debitur Cidera Janji, maka berdasarkan titel

Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Kreditur dapat mengeksekusi Hak Tanggungan Obyek Hak Tanggungan atas perintah ketua Pengadilan Negeri. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg. Untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan titel Eksekutorial sehingga sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, selain itu sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hypoteek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg (Pasal 14 dan pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan Sebagai dasar pelaksanaannya.

Dengan demikian, bahwa titel eksekutorial putusan hakim bukan pada kepala putusan, melainkan karena undang-undang (Pasal 196 HIR) menentukan putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal ini berlaku pula akta otentik dan grosse akta notaris, yaitu kekuatan eksekutorialnya bukan pada kepala grosse melainkan pada ketentuan undang-undang (Pasal 224 HIR Junto Pasal 38 ayat (1) Peraturan Jabatan Notaris. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, karena undang-undang (Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996) yang menentukan sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

4. Penjualan Sukarela dibawah Tangan

Sementara itu jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, ditentukan adanya

kemungkinan penjualan agunan pinjaman secara dibawah tangan dan tidak melalui lelang umum. Cara ini dimungkinkan dilakukan asal saja ada kesepakatan antara debitur (pemberi Hak Tanggungan) dan Bank atau kreditur (pemegang Hak Tanggungan) dengan harapan akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak atau jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi.

Dengan penjualan di bawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Tetapi Undang-Undang Hak Tanggungan dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan mengharuskan dipenuhinya beberapa syarat sebagai berikut :

- a. pelaksanaan penjualan dibawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh debitur dan/atau kreditur/Bank kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- b. 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.

Adapun persyaratan yang ditetapkan tersebut diatas, menurut pembuat undang-undang seperti yang disebutkan dalam Penjelasan undang-undang tersebut adalah dimaksudkan untuk

melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Tetapi tidak disebutkan bagaimana kalau tidak terdapat pemegang Hak Tanggungan kedua ?. Sebab menurut pendapat penulis kalau suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, tentunya dapat dilihat pada sertifikat tanahnya karena harus didaftar pada dan dicatat oleh Kantor Pertanahan.

Melihat beratnya persyaratan tersebut diatas, kemungkinan penjualan di bawah tangan, banyak yang tidak mengetahuinya. Diperkirakan kalau cara tersebut akan ditempuh terbatas pada kredit yang berskala besar. Cara yang selama ini sudah ditempuh dan sudah berlangsung lebih disenangi oleh para kreditor dan debitor dibanding cara penjualan dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu debitor/pemberi Hak Tanggungan atas persetujuan kreditor/penerima Hak Tanggungan menebus/melunasi beban (nilai penikatan) benda yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan. Mungkin saja uang penebusan berasal dari calon pembeli benda obyek Hak Tanggungan, setelah itu atau pada saat yang sama pemberi Hak Tanggungan melakukan jual beli dengan pembeli secara di bawah tangan.

Dengan demikian masalah eksekusi obyek benda jaminan Hak Tanggungan merupakan hal yang sangat penting khususnya

dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan. Untuk itu perlu diciptakan lembaga hukum eksekusi, hal tersebut merupakan terobosan terhadap realisasi hak pihak bank terhadap debiturnya melalui prosedur litigasi dan/atau prosedur eksekusi yang ada (eksekusi dengan pertolongan hakim), karena dinilai terlalu lama dan cukup berbelit. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat menghendaki prosedur realisasi pemenuhan kewajiban secara paksa terhadap pihak debitur yang tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya dilakukan dengan cara cepat, sederhana dan tidak berbelit-belit.

Untuk memenuhi ini dan sekaligus menjaga agar pelaksanaan realisasi hak secara paksa tersebut dilakukan menurut hukum, maka pemahaman terhadap kandungan hukum eksekusi merupakan suatu keharusan. Hal ini mengandung makna bahwa perkembangan kebutuhan masyarakat yaitu tidak terbatas sebagai bagian dari Hukum acara Perdata, melainkan harus tersendiri sebagai cabang ilmu hukum yaitu hukum eksekusi, sehingga dapat dipahami secara mendalam.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan, dalam Bab-Bab di atas, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Bahwa secara teknis fisik, menabung di bank syari'ah dengan yang berlaku di bank konvensional hampir tidak ada perbedaan, yaitu dalam unsur-unsur perjanjian, sifat, bentuk, analisis dan syarat sahnya perjanjian. Hal ini karena baik bank syari'ah maupun bank konvensional diharuskan mengikuti aturan teknis perbankan secara umum. Namun jika diamati secara mendalam terdapat perbedaan-perbedaan substansial, yaitu dalam hal konstruksi hukum, hubungan hukum, beberapa klausula dalam akad perjanjian, dan terutama kontra prestasi tidak berupa bunga bagi Bank Muamalat Indonesia tetapi bagi hasil
2. Kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah sebagai berikut :
 - a. Jaminan yang diberikan kurang layak;
 - b. Dokumen yang diminta tidak lengkap;

- b. Dokumen yang diminta tidak lengkap;
 - c. Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo;
 - d. Ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan diarsip dengan keadaan sebenarnya.
3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit. Pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit macet secara damai tanpa melalui eksekusi. Untuk itu upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah : *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring*. Proses litigasi akan ditempuh oleh bank, apabila nasabah debitur beritikad tidak baik, maka berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur dapat dilakukan eksekusi menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Tetapi dalam realita praktek harus ada persetujuan fiat eksekusi dulu dari ketua Pengadilan Negeri.

B. Saran

1. Tanpa mengesampingkan asas kehati-hatian, pihak Bank hendaknya meringankan syarat-syarat dan prosedur memperoleh kredit/pembiayaan, apalagi jika pihak bank telah mengenal baik pemohon kredit/pembiayaan tersebut. Dan kepada para debitor

seyogyanya beritikad baik untuk menyerahkan jaminan Hak Tanggungan kepada kreditor penerima Hak Tanggungan.

2. Disarankan kepada pembentuk Undang-Undang, agar segera melengkapi Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Peraturan Pelaksanaan bilamana perlu diadakan perubahan atas rumusan beberapa pasal yang menghambat pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.
3. Dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan banyak kendala yang dihadapi, oleh karena itu perlu adanya ketentuan eksekusi yang merupakan terobosan dalam memenuhi tuntutan masyarakat dan penting pula eksekusi dibuat suatu cabang Ilmu Hukum Eksekusi tersendiri, karena selama ini hukum eksekusi yang ada merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu kajian filosofis dan sosologis)*, PT Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, 1996.
- Abdul Hay Marhainis, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradnya Paramita, 1979
- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandun, 1996.
- Djohan, Warman, *Kredit Bank*, PT. Mutiara sumber Widya, Jakarta, 2000.
- Danim, Sudarwan, *Menjadi peneliti kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung, 2002
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan R.I, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, 1992.
- Echols, M. John dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1995.
- Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern*, Buku Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Faisal, Sanfiah, *Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar dan Aplikasinya*, YA3, Malang, 1990.
- Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern*, Buku Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- _____, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Hartono, Sri Redjeki *Kapita selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung 2000.
- _____, *Kapita Selelta Hukum Ekonomi*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

- Harahap, Yahya, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1983.
- Hadiwidjaja dkk, *Analisis Kredit*, Pionir jaya, Bandung, 1991
- _____, *Beberapa Segi Mengenai Perkreditan*, Pioner Jaya, Bandung, 1993
- Harun, HM. Hazniel, *Aspek-aspek Hukum Perdata Dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Ind-Hill-co, Jakarta, 1994.
- Hasan, Djuhaedah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Segi-segi yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan. Seminar Nasional, Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta, FH.Universitas Trisakti bekerjasama dengan Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan PPAT.
- Muljono, Eugenia Liliawati, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- _____, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 Th. 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan.*, Harvarindo, Jakarta, 2003.
- Maschoen Sofyan, Sri Soedewi, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- _____, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Peorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Mattew.B. Miles dan Michael Huberman, *Analisis data kualitatif*, UI Pres, Jakarta, 1992
- Patrik, Purwahid, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, FH-Undip, Semarang, 2001.
- Perangin effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Press, Jakarta, 1987.

- Prodjodikoro, Wirjono, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur bandun, 1981
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____, *Hukum dan Masyarakat*, Penerbit Angkasa, Bandun, 986.
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandun, 1995
- Rasjidi, Lili, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, Cetakan ketujuh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Salindeho, John, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1984.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- _____, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*,
- _____, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- _____, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga, University press, Surabaya.1996
- _____, *Hak Tanggungan*, Cet.1, alumni, Bandung, 1999..
- Sembiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Press, Jakarta, 1986.

- Subekti, R, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Inter masa, Jakarta, 1993
- _____, Tjitrosudiyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Supramono, Gatot, , *suatu Perbankan dan Masalah Kredit Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Simorangkir, Ek.O.P *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988
- Suyatno, Thomas dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Penerbit atas kerjasama Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas, PT. Gramedia, Jakarta, 1990.
- The'Aman, Edy Putra, *Kredit Perbankan, Suatu Tinjauan Yuridis*, Libery, Yogyakarta, 1989.
- Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradya Paramita, Jakarta, 1990.
- Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT Intermasa, Jakarta, 1995.
- Widyadharma, Ridwan, *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, UNDIP, Semarang, 1996.
- _____, *Hukum Perbankan*, CV. Ananta, Semarang, 1995.

B. Jurnal

- Badrulzaman, Mariam D, *Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1, 1997, Yayasan Pengenbanan Hukum Bisnis, Jakarta.
- Dja'is, Mochammad , *Peran sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus Tahun 1997
- Fauzan, mohammad, *Aspek Hukum Kredit Bermasalah*, Jurnal Perbankan Gema Stikubank, 1995.

Hutagalung, Ari Sukanti, *Implikasi Hak Tanggungan bagi Bank dan Pengembang dalam Pemberian Kredit Property*, Newsletter No. 28/ VIII/ Maret/ 1997

_____, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit Sulitnya mengeksekusi*, Newsletter No. 31/ VIII/ Desember/ 1997.

Hasan, Djuhaendah, *Hak Tanggungan Implikasinya Terhadap Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Jurnal Hukum Bisnis Vol.1, 1997, yayasan Penembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Natakusumah,, Arikanti, *Hak Tanggungan Bagi Hak Pakai*, Jurnal Hukum Bisnis Vol1, 1887, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Purwadi, Ari, *Implikasi Hak Tanggungan bagi Bank Dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit properti*, Newsletter No. 28/ VIII/ Juni/ 1997

_____, *Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Perjanjian Kredit Bank*, Newsletter No. 29/ VIII/ Juni/ 1997

Sumardjono, Maria S.W, *Prinsip Dasar Dan Isyu Di Seputar UUHT*, Jurnal Hukum Binis Vol 1, 1997, Yayasa, Penembangan Hukum Bisnis, jakarta.

Sjahdeini, ST.Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas dan Permasalahan Yang Dihadapi Pewrbankan*. Jurnal Hukum Bisnis Vol.1, 1997, Yayasan Penembanan Hukum Bisnis, Jakarta.

Sibarani, Bachtiar, *Pembelian Dan Penjualan Agunan Oleh Bank Dalam penyelesaian Kredit Macet*, Newletter No. 42/XII/ september/2000.

_____, *Haircut atau ParateEksekusi*, newletter No. 45/XII/ juni/2001

_____, *Parate- Eksekusi dan Paksa Badan*, majalah jurnal hukum Bisnis, Volume 15 September 2001.

Soeroredjo, Irawan, *Pejabat Pembuat Akta Tanh (PPAT)*, Newsletter No. 29/VIII/Juni/ 1997.

C. Makalah

Darus, Mariam, *Beberapa Tentang Hukum Hak Jaminan*, Makalah pada seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminann Fidusia, BPHN, Jakarta, 2000.

Dja'is, Moch, *Hukum Eksekusi Sebagai Wacana Baru di Bidang hukum*, Orasi Ilmiah pada Dies Natalis FH-UNDIP, Semarang, 2000.

Hasan, Djuhaedah, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan Dan Peorangan*, Makalah Seminar Sosialisasi UU NO, 42/1999 tentang Jaminan Fidusia, BPHN, Jakarta, 2000.

Kumpulan Makalah yang disampaikan dalam seminar nasional *UUHT*, Kelomlok Studi Hukum Bisnis, FH UNPAD, Bandung tanggal 27 Mei 1996.

Sjahdeni, Sutan Remi, *Berbagai upaya penyelesaian kredit bermasalah*, Jakarta, Institute Bankir Indonesia, 1993.

Wirjaatmadja, Rasyim. "*Pokok-pokok Aspek Yuridis UU Hak Tanggungan Dan Dampaknya Terhadap Perbankan Dan Lembaga Pembiayaan*. Makalah dalam Seminar UUHT dan Kajian Dampaknya Terhadap Perbankan, Lembaga Pembiayaan dan debitur, di hotel Equatorial 21 Mei 1996.

D. Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang NO. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang NO. 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan di atasnya*.

Undang-Undang NO. 1 Tahun 1995 tentang *Perseroan Terbatas*.

Undang-Undang NO.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang NO. 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan*.

Undang-Undang NO. 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan*.