

**PENYELESAIAN KREDIT MACET  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
DI BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TEGAL**



Tesis  
untuk mencapai sebagian persyaratan  
mencapai derajat Sarjana S-2

Program Studi  
Magister Kenotariatan UNDIP

Oleh :

**YULIA AMALIA, S. H.**  
**B4B 004 198**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006**

**TESIS**  
**PENYELESAIAN KREDIT MACET**  
**DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**  
**DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TEGAL**

Disusun Oleh:

**YULIA AMALIA, S.H.**  
**B4B 004 198**

Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**Herman Susetyo, S.H., MHum**

**Mulyadi, S.H., M.S.**

**NIP. 130 702 192**

**NIP. 130 529 429**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2006**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PENYELESAIAN KREDIT MACET**  
**DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**  
**DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TEGAL**

Disusun Oleh:

**YULIA AMALIA, S.H.**  
**B4B 004 198**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada tanggal 14 Agustus 2006 dan Dinyatakan  
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis Ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Dosen Pembimbing

**Herman Susetyo, S.H., MHum**

**NIP. 130 702 192**

Mengetahui ;

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**Mulyadi, S.H., MS**

**NIP. 130 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 14 Agustus 2006

Yang Menyatakan

**YULIA AMALIA, S.H.**  
**B4B 004 198**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Seorang teman sejati adalah  
Teman yang mendengar dan mengerti  
Ketika Anda mengutarakan perasaan yang paling dalam.  
Ia memberikan dukungan ketika Anda sedang berjuang.  
Ia mengoreksi Anda dengan lembut dan sayang,  
Ketika Anda berbuat salah.  
Dan ia memaafkan Anda ketika Anda gagal.  
Seorang teman sejati  
Mendorong Anda untuk mengembangkan pribadi,  
Memacu potensi Anda secara maksimum,  
Dan yang paling menakjubkan,  
Ia merayakan keberhasilan Anda  
Seolah-olah keberhasilannya sendiri.  
( Richard Exley)

*Karya ini kupersembahkan kepada :*

- 1. Bapak H. Rizal Asmadi dan mamaku Hj. Ernalis tercinta sebagai cahaya hati yang tak pernah padam dengan kasih sayang serta doa restunya.*
- 2. Alma Materku, Agama, Bangsa dan Negara tercinta.*
- 3. Adik-adikku tercinta Ulfia Yuwita, SriKandayani, Rahmat Akbar, dan Aulia Prima Ragilningtyas yang telah memberikan semangat dan dorongan baik materil maupun spiritual.*

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim (dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang).

Syukur alhamdulillah Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis mampu menyelesaikan tesis yang sederhana ini dengan judul **“Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal”**. Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan moril maupun materiil dari berbagai pihak. Oleh karena itu tidaklah berlebihan apabila Penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tulus kepada :

1. Bapak DR. dr. Susilo Wibowo, S.Km, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen penguji;

5. Bapak Herman Susetyo, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing yang dengan sabar memberikan petunjuk dan koreksi serta telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama penulisan tesis ini.
6. Bapak H. R. Suharto, S.H., M.Hum, selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan serta arahan sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik;
7. Bapak Dwi Purnomo, S.H., M.Hum, selaku dosen penguji yang telah sudi meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk serta koreksi yang berguna dalam penyelesaian tesis ini;
8. Ibu Hj. Hirani Martono, S.H., M.Hum, selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
9. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
10. Bapak Rismono Kaprawi, S.E., Manajer Pemasaran PT. BRI Cabang Tegal yang telah membantu dalam penulisan tesis ini;
11. Bapak Handaru selaku staf bagian Administrasi Kredit (ADK) dan Teguh Agung, S.E. selaku *Account Officer* (AO) PT. BRI Cabang Tegal atas bantuannya kepada Penulis selama pengumpulan bahan hukum;
12. Bapak Jhon Berty Rays, S.H., Mkn., M.M., atas masukan-masukan serta informasi-informasi yang sangat berguna dalam penyelesaian tesis ini;

13. Bapak Doni Indarto, S.H., atas masukan-masukan yang telah diberikan dalam tesis ini;
14. Orang tuaku tercinta dan tersayang H. Rizal Asmadi dan Hj. Ernalis yang selalu sabar menghadapi aku, serta selalu membantuku dalam setiap masalah-masalah yang aku hadapi;
15. Adik-adikku tercinta Ulfia Yuwita, Srikandayani, Rahmat Akbar, Aulia Prima Ragilningtyas, belajar yang rajin ya, dan buat orang tua kita bangga akan apa yang telah kita lakukan!;
16. Uda Agus sekeluarga, Ni Deni, Radha dan si kecil Zaskia terima kasih telah menjadi keluargaku dan memberikan kenangan indah selama aku di Semarang;
17. Keluarga Bapak Taryono; Bapak, Ibu, Dita, Tiar yang tersayang terima kasih atas doa dan dukungannya;
18. Semua pihak yang telah membantu terselesainya tesis ini baik pikiran, tenaga, materi maupun sarana lainnya demi kelancaran tesis ini.

Tiada balas jasa yang dapat Penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Pengasih. Akhirnya Penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya. Amin.

Wassalam mu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, Agustus 2006

Penulis



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAC.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I        PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	9
1.5. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II        TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN .....</b>	<b>12</b>
2.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	12
2.1.2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	14
2.1.3. Sifat Perjanjian Kredit Bank.....	19

2.1.4.	Macam-macam Kredit Bank .....	23
2.1.5.	Prinsip-prinsip Penilaian dalam Permohonan Kredit.....	27
2.1.6.	Dokumen dalam Perjanjian Kredit.....	30
2.1.7.	Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Kredit Bank.....	32
<b>2.2.</b>	<b>JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT BANK.....</b>	<b>34</b>
2.2.1.	Pengertian Hak Tanggungan .....	34
2.2.2.	Pengertian Jaminan Hak Tanggungan .....	36
2.2.3.	Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	37
2.2.4.	Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	41
2.2.5.	Prosedur dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan....	45
<b>2.3.</b>	<b>WANPRESTASI.....</b>	<b>51</b>
<b>2.4.</b>	<b>KREDIT MACET DAN PENYELESAIANNYA.....</b>	<b>53</b>
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>59</b>
3.1.	Metode Pendekatan .....	59
3.2.	Spesifikasi Penelitian .....	60
3.3.	Teknik Penelitian .....	61
3.3.1.	Populasi.....	61
3.3.2.	Teknik Pengambilan Sampel.....	61
3.3.3.	Responden.....	62
3.3.4.	Teknik Pengumpulan Data.....	63

	3.3.5. Teknik Analisis Data.....	65
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>66</b>
	<b>4.1. HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>66</b>
	4.1.1. Prosedur Pemberian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BRI Cabang Tegal.....	66
	4.1.2. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	70
	4.1.3. Proses Pelaksanaan Pelayanan Piutang Negara.....	72
	<b>4.2. PEMBAHASAN .....</b>	<b>76</b>
	4.2.1. Perlindungan Hukum yang Diberikan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Kepada Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji.....	76
	4.2.2. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal.....	82
<b>BAB V</b>	<b>: PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
	5.1. Kesimpulan .....	97
	5.2. Saran .....	98

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Keterangan Telah Melakukan Riset dari PT. BRI Cabang Tegal.
2. Surat Keterangan Telah Melakukan Riset dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang.
3. Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK)
4. Surat Pengakuan Hutang.
5. Blanko kosong Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan (SKMHT).
6. Blanko kosong Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
7. Surat Instruksi Pencairan Kredit
8. Surat Permohonan Lelang.
9. Surat Penunjukan Penjual.
10. Surat Pernyataan dari Penjual.
11. Surat Penetapan Harga Limit.
12. Surat Pemberitahuan Rencana Lelang.

## ABSTRAK

Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal, Yulia Amalia, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2006.

Keberadaan bank sebagai lembaga keuangan dan penyalur kredit memberikan peran yang penting terhadap pembangunan Nasional terutama pembangunan di bidang ekonomi. Pemberian kredit yang merupakan kegiatan utama bank sering menjadi penyebab suatu bank menghadapi masalah. Hal ini dikarenakan pengembalian pinjaman dari seorang debitor dalam dunia usaha tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar.

Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut/tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Dalam penulisan tesis ini Penulis menggunakan metode pendekatan secara *yuridis empiris* yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data primer di lapangan dilanjutkan dengan data sekunder yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa perlindungan yang diberikan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam prakteknya belum diberikan secara optimal karena untuk kredit macet bank-bank pemerintah pengurusannya diserahkan kepada KP2LN sebagaimana yang telah diatur dalam UU No. 49 Prp. 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Adapun penyelesaian kredit macet di PT. BRI Cabang Tegal adalah apabila debitornya kooperatif maka dilakukan penyelesaian secara damai sedangkan jika debitornya tidak kooperatif maka penyelesaian kredit macetnya diserahkan kepada KP2LN.

Kata kunci : Kredit Macet, Hak Tanggungan.

## **ABSTRACT**

Resolution of Payable Loan by Using Insurance of Compulsion Rights in PT. Bank Rakyat Indonesia Tegal Branch, Yulia Amalia, Thesis, Notary Magistrate Program Diponegoro University Semarang, Year 2006.

The existence of bank as finance institution and loan distributor serves important rule towards national development mainly in economy sector. Loan issuing that is actually the main activity of a bank often becomes the main source of problem for the bank as well. It is due to the loan owned by creditors are sometimes cannot be paid properly.

Article 1 point 1 Act No. 4 Year 1996 on Compulsion Right States that Compulsion Rights is an insurance rights imposed on rights of land mentioned in Act No. 5 Year 1960 about Basic Regulations of Agrarian Principles, including/not including other objects parts of land, for the payment of certain loan that positions mainly certain creditors towards other creditors.

In this thesis writing, the writer use approach method juridical-empirically that is a way or procedure used to solve problems by analyzing primary data on the field and continued by analyzing the existing secondary data.

Based on the results it is observed that insurance given by Article 6 and Article 20 Act 4 Year 1996 on Compulsion Rights practically has not been given optimally due to the solution of the government banks' payable loan is given to KP2LN as regulated in Act No. 49 Prp Year 1960 on Panitia Urusan Piutang Negara/PUPN (Committee of State's Payable Management). Whereas the solution of payable loan in PT. BRI Tegal Branch is that if the debtors are cooperative then the loan settlement will be done cooperativey but if the debtors are not cooperative then the loan settlement is given to KP2LN.

Keywords : Payable Loans, Compulsion Rights.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

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 yang sangat besar.

Dana yang dibutuhkan ada kalanya dapat dipenuhi sendiri, tetapi ada kalanya juga tidak dapat dipenuhi sendiri sehingga membutuhkan bantuan pihak lain. Secara konvensional kebutuhan dana antara lain 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.<sup>1</sup>

Meningkatnya kegiatan pembangunan mengakibatkan meningkatnya keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Sehingga dapat dikatakan bahwa kredit merupakan salah satu sumber pembiayaan pembangunan yang sangat penting.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga dan provisi.

---

<sup>1</sup> Sri Rejeki Hartono, *Kapita Selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 119.

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

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11 yang dimaksud dengan 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.”

Unsur yang penting dalam suatu perjanjian kredit adalah adanya kepercayaan. Selain itu, faktor lain yang dipertimbangkan dalam perjanjian kredit adalah apa yang menjadi jaminan dari permohonan kredit tersebut. Sebab, kredit yang tidak mempunyai jaminan yang cukup akan mengandung risiko yang besar. Untuk itu di dalam kegiatan penyaluran kredit oleh perbankan perlu adanya jaminan dari debitor. Hal ini sangat urgen sebab jaminan tersebut akan diperlukan jika sewaktu-waktu debitor wanprestasi.

Pemberian kredit yang merupakan kegiatan utama bank sering menjadi penyebab suatu bank menghadapi masalah. Oleh sebab itu, maka upaya untuk memperkecil risiko kerugian karena tidak dilunasinya kredit oleh debitor perlu mendapat perhatian yang khusus.<sup>3</sup> Beberapa pengalaman pahit lembaga perbankan

---

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

<sup>3</sup> Direksi Bank Indonesia, *Sambutan Pada Pembukaan Seminar Penyelesaian Kredit Bank-bank Pemerintah*, 15 September 1992.



membuat para petugas bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam mengantisipasi masalah yang dapat meningkatkan terjadinya kredit bermasalah (macet).

Adapun beberapa unsur yang terlibat dalam kredit yang dapat menyebabkan timbulnya kredit macet yaitu :<sup>4</sup>

1. Bank selaku pemberi kredit (kreditor) :
  - a. Kreditor melakukan analisis kredit tidak lengkap;
  - b. Kreditor kurang mempunyai kemampuan teknis;
  - c. Kreditor lemah dalam melakukan penolakan;
  - d. Kreditor lemah dalam melakukan pengawasan;
  - e. Kreditor terlalu mengandalkan jaminan/agunan;
  - f. Kreditor menaikkan nilai agunan;
  - g. Informasi yang diperoleh kreditor kurang lengkap;
  - h. Kreditor berkolusi dengan nasabah/debitor;
  - i. Kreditor terpaksa memberikan kredit karena ada surat sakti;
  - j. Kreditor terlambat memberi kredit.
2. Nasabah selaku penerima kredit (debitor) :
  - a. Debitor memalsukan catatan dan pembukuan;
  - b. Debitor memalsukan agunan (agunan fiktif);
  - c. Debitor melarikan diri;
  - d. Debitor memalsukan surat resmi;
  - e. Debitor menjual barang jaminan;
  - f. Debitor memperoleh surat sakti;
  - g. Kreditor gagal dalam menagih piutangnya;
  - h. Debitor memiliki perencanaan yang lemah;
  - i. Debitor kacau dalam pengurusan keuangan pribadi/perusahaan;
  - j. Debitor mengalami gagal usaha;
  - k. Debitor memiliki kapasitas produksi yang rendah;
  - l. Debitor melakukan usaha pembelian yang tidak relevan dengan utang pokok;
  - m. Debitor melakukan kolusi dengan kreditor dan lain-lain.
3. Pemerintah selaku penguasa moneter dan pembuat kebijaksanaan :
  - a. Pemogokan dilakukan pekerja;
  - b. Devaluasi/perubahan kurs;
  - c. Perubahan peraturan/kebijaksanaan pemerintah;
  - d. Laju inflasi yang terlalu tinggi;
  - e. Pemerintah melakukan kenaikan harga BBM/energi lainnya;

---

<sup>4</sup> Abdul Rahman, *Rontoknya Perbankan Indonesia*, Majalah SWA Sembada No. 15/XIV/23 Juli-5 Agustus 1998, hal. 30.

- f. Kondisi umum perekonomian dunia yang mengalami resesi yang berkepanjangan.
4. Pihak ketiga yang sebetulnya tidak perlu diperhitungkan, namun kenyataannya sering menjadi unsur penentu karena posisi dan wewenang yang dimilikinya sebagai pejabat yang memiliki “kekuatan” untuk menekan para petugas bank untuk mengambil keputusan. Misalnya pejabat yang mengeluarkan surat sakti.

Untuk mengurangi risiko tersebut menurut penjelasan atas Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dijelaskan, jaminan pemberian kredit dalam artian keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Oleh karena itu, untuk memperoleh keyakinan tersebut maka sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor. Pentingnya untuk melakukan analisis ini adalah untuk menghindari risiko kemungkinan terjadinya kredit macet. Di samping itu juga untuk melindungi dan mengamankan dana-dana masyarakat yang dikelola oleh bank dan disalurkan dalam bentuk kredit. Mengingat bahwa jaminan merupakan salah satu unsur dalam pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor untuk mengembalikan hutangnya, maka jaminan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih.

Adapun langkah-langkah yang diambil oleh bank dalam mengamankan kreditnya pada pokoknya dapat digolongkan menjadi dua. Pertama yaitu pengamanan preventif dan kedua pengamanan represif. Pengamanan preventif adalah pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit. Sedangkan pengamanan represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk

menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidاكلancaran atau kemacetan (kredit macet).

Mengingat pentingnya peran dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah selayaknya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait dalam perjanjian kredit memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 51 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), telah disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut, maka pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan diundangkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan, maka ketentuan-ketentuan mengenai *credietverband* dan hipotik dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang mengenai tanah dan yang untuk sementara waktu masih diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi.

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

Sering terjadi bahwa penggunaan kredit oleh debitor ternyata tidak sesuai lagi dengan tujuan pemberian kredit yaitu seperti yang tercantum dalam perjanjian kredit. Dengan kata lain, debitor telah menyalahgunakan kredit yang diterimanya. Dengan adanya penyalahgunaan kredit tersebut, maka bank dapat menetapkan bahwa debitor telah cidera janji/wanprestasi.

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitor wanprestasi. Yang dimaksud dengan eksekusi dalam hal ini adalah upaya kreditor untuk merealisasikan haknya secara paksa jika debitor tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya melalui pelaksanaan putusan hakim, tetapi juga melalui pelaksanaan Grosse Akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan kreditor secara langsung.

Dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Maksudnya adalah bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Apabila terdapat sisa dari hasil penjualan maka tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Selanjutnya dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan terdapat tiga macam eksekusi, yaitu :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan;
2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan;
3. Penjualan sukarela di bawah tangan.

Menjadi suatu hal yang penting untuk mengetahui upaya bank/kreditor dalam menangani suatu kredit macet serta perlindungan yang diberikan kepada kreditor apabila debitor cidera janji.

Maka berdasarkan dari uraian di atas, Penulis ingin mengetahui lebih luas mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dalam penyusunan tesis yang berjudul “PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TEGAL”, Penulis membatasi mengenai Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di lembaga perbankan umum/non syariah yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal karena di PT. BRI Cabang Tegal terdapat kredit dengan jaminan hak tanggungan yang macet dalam pelunasannya. Sehingga

berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah perlindungan yang diberikan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji dalam praktek telah diberikan secara optimal ?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji dalam prakteknya telah diberikan secara optimal.
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **4. 1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat melengkapi dan mengembangkan perbendaharaan ilmu hukum perdata khususnya dibidang perikatan dan eksekusi.

### **4. 2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi dan pembuat kebijakan serta dapat memberikan sedikit gambaran bagi berbagai pihak tentang penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

## **1.5. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini secara garis besar akan dibagi dalam lima bab, antara bab yang satu dengan bab yang lainnya mempunyai hubungan yang sangat erat, lima bab tersebut tersusun sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini memuat tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab kedua ini memuat kerangka atau landasan teori yang akan digunakan oleh penulis sebagai bahan pijakan untuk diuji dan dikembangkan di dalam bab keempat. Landasan

teori yang digunakan adalah hasil studi kepustakaan yang terdiri dari tinjauan umum mengenai perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian pada umumnya, pengertian perjanjian kredit, sifat perjanjian kredit bank, macam-macam kredit bank, prinsip penilaian dalam permohonan kredit, dokumen-dokumen dalam perjanjian kredit, hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit bank, dan jaminan hak tanggungan dalam kredit bank yang meliputi pengertian hak tanggungan, pengertian jaminan hak tanggungan, ciri-ciri dan sifat hak tanggungan, subyek dan obyek hak tanggungan, prosedur dan tahap hak tanggungan, serta wanprestasi dan kredit macet dan penyelesaiannya.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian yang terdiri dari teknik penelitian, populasi, teknik pengambilan sampel, responden dan teknik pengumpulan data yang terdiri dari studi kepustakaan, studi lapangan, serta analisis data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian yang dilakukan penulis berikut pembahasannya. Yaitu hasil penelitian penulisan yang menguraikan pokok permasalahan yang meliputi perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal



6 dan Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji telah diberikan secara optimal dan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Tegal.

## **BAB V : PENUTUP**

Bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Tegal. Kemudian penulis akan memberikan saran-saran mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Tegal. Dalam penulisan tesis ini juga akan dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN**

##### **2.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya**

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, dan masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.

Sedangkan perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.<sup>5</sup>

Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Perikatan. Dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban atas sesuatu.

---

<sup>5</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Wijaya, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2003, hal. 1.

Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa : “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga menjelaskan mengenai pengertian perjanjian sebagai berikut :

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.”

Pihak-pihak yang ada dalam suatu perjanjian disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat terdiri dari manusia itu sendiri dan badan hukum.

Dari uraian tersebut di atas, dijelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata baik dalam bentuk ucapan, maupun berupa tindakan fisik dan bukannya berupa pikiran semata-mata. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga menjelaskan bahwa adanya perjanjian mengakibatkan seseorang saling terikat satu sama lain. Dengan kata lain, perjanjian menimbulkan kewajiban/prestasi dari satu atau lebih orang/pihak kepada satu atau lebih orang/pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Suatu perjanjian memberikan konsekuensi hukum bahwa perjanjian selalu dilakukan oleh dua pihak, di mana pihak yang satu mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi (debitor) sedangkan pihak yang lainnya mempunyai hak atas prestasi tersebut (kreditor). Dengan kata

lain bahwa suatu perjanjian menimbulkan prestasi dan kontraprestasi bagi para pihak dari perjanjian tersebut.

Agar perjanjian dianggap sah dan dapat berlaku mengikat serta ditaati oleh para pihak, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat berlaku sah, yaitu :<sup>6</sup>

1. Kata sepakat dari pihak yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. Ada sesuatu hal yang diperjanjikan;
4. Suatu sebab yang halal.

### **2.1.2. Pengertian Perjanjian Kredit**

Secara etimologi kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian, dasar dari suatu kredit adalah kepercayaan.<sup>7</sup>

Sedangkan menurut **O.P. Simorangkir**, kredit adalah pemberian prestasi yang misalnya berupa uang, barang, dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Perdata, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang Jilid I*, Jurusan Hukum Perdata FH Universitas Diponegoro, 1989, hal. 12.

<sup>7</sup> Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1.

<sup>8</sup> O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 91.

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang 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.

Sedangkan jika dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya di sini adalah bahwa pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa inti dari arti kredit adalah kepercayaan.<sup>9</sup>

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa kredit adalah suatu kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada penerima kredit atau debitor, di mana kredit yang diberikan oleh bank akan dibayar kembali oleh debitor pada masa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Perjanjian kredit sendiri dikelompokkan ke dalam bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan, perjanjian

---

<sup>9</sup> Tjiptonegoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hal. 14.

kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam mempunyai sifat riil. Riil di sini salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian pinjam mengganti yang diatur dalam Bab XIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Marhainis A.H., ketentuan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perjanjian pinjam mengganti mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank. Sebagai konsekuensinya haruslah dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil.<sup>10</sup>

Perjanjian pinjam mengganti dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diartikan sebagai berikut :

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

Ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut oleh **Wiryo Prodjodikoro**<sup>11</sup> ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat riil. Karena dalam ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak disebutkan bahwa pihak pertama mengikatkan diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan, melainkan pihak pertama memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian.

---

<sup>10</sup> Marhainis A.H., *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hal. 147.

<sup>11</sup> Wiryo Prodjodikoro, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal. 137.

Dalam praktek perjanjian pinjam meminjam uang biasanya pihak kreditor meminta kepada pihak debitor untuk memberikan jaminan yang berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan sejumlah utang. Karena perjanjian pinjam meminjam merupakan suatu persetujuan, maka dalam pelaksanaannya haruslah memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian. Hal ini dimaksudkan agar perbuatan hukum yang dilakukan mempunyai kekuatan yang mengikat bagi kedua belah pihak. Syarat sahnyanya perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Kata sepakat dari pihak yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. Ada sesuatu hal yang diperjanjikan;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>12</sup> Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 1993, hal. 17.

Suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka sendiri dan perjanjian itu tidak mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian.<sup>13</sup> Suatu perjanjian melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat di dalamnya. Kewajiban yang dimaksud dalam hal ini adalah pemberian prestasi yang misalnya berupa uang atau barang serta adanya kontraprestasi berupa pengembalian pinjaman sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan. Kewajiban ini harus dipenuhi oleh debitor sebagai pihak yang menerima kredit. Sedang hak yang harus diterima oleh kreditor adalah berupa penerimaan pelunasan utang dari debitor.

Dalam prakteknya, guna mengamankan pemberian kredit umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standard contract*) yang dapat dibuat di bawah tangan ataupun dibuat secara notariil. Perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku (*standard contract*) di mana isi atau klausula-klausula perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (*blanko*), tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu.

Bertitik tolak dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian kredit terbit dari suatu perjanjian pinjam meminjam antara bank atau kreditor dengan nasabah atau debitor. Perjanjian pinjam

---

<sup>13</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 358.



meminjam tersebut lahir sejak dicapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Oleh karena prestasi saat pemberian uang dari bank kepada nasabah dengan prestasi pengembalian uang dari debitor kepada kreditor terdapat tenggang waktu yang dapat menimbulkan suatu risiko bagi bank, maka bank harus mempunyai kepercayaan bahwa debitor akan mampu mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang dijanjikan.

Lebih lanjut **Munir Fuady** mengatakan, bahwa dari pengertian-pengertian kredit di atas, terdapat unsur-unsur kredit sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dengan debitor, yang disebut dengan perjanjian kredit.
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak “kreditor” sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank, dan pihak “debitor” yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa pihak debitor mau dan mampu membayar/mencicil kreditnya.
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitor.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditor kepada pihak debitor.
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak debitor kepada kreditor, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan.
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditor dengan pengembalian kredit oleh debitor.
- 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.

### **2.1.3. Sifat Perjanjian Kredit Bank**

Menurut **Mariam Darus Badrulzaman**, yang dimaksud dengan perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan

---

<sup>14</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 5.

uang, perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima peminjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya.<sup>15</sup>

Menurut **Muchlis Sutopo** bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, di mana baik secara sosial maupun secara ekonomi pihak debitor dan kreditor memperoleh keuntungan dan mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi negara mengalami penambahan penerimaan dan pajak.<sup>16</sup>

Sedangkan **Prof. R. Subekti, S.H.** mengatakan bahwa :<sup>17</sup>

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

Berdasarkan pendapat para sarjana di atas, dapat diketahui bahwa sifat dari perjanjian kredit bank adalah riil di mana suatu perjanjian baru terjadi setelah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak dan adanya penyerahan uang atau benda.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan memegang peranan yang sangat penting dalam rangka membantu pemerintah untuk

---

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 23.

<sup>16</sup> Muchlis Sutopo, *Pokok-pokok Manajemen Perkreditan*, 1989, hal. 32.

<sup>17</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 13.

mencapai kemakmuran khususnya dalam bidang perekonomian. Dari uraian tersebut maka fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian perdagangan secara garis besar adalah sebagai berikut :<sup>18</sup>

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

Adapun menurut **C. H. Gatot Wardoyo** perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :<sup>19</sup>

1. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melaksanakan monitoring kredit.

Sedangkan fungsi kredit perbankan menurut **Munir Fuady** antara lain adalah :<sup>20</sup>

1. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.

---

<sup>18</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik manajemen Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1993, hal. 14.

<sup>19</sup> C. H. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausula-klausula Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen*, 1992, hal. 64.

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 16-17.

Para pemilik uang atau modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukan atau dapat menyimpan uangnya pada lembaga keuangan dan diberikan kepada perusahaan lain, untuk meningkatkan produksi atau usahanya.

2. Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang.

Kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro, dan wesel sehingga dapat meningkatkan peredaran uang giral. Di samping itu, kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal.

3. Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Dengan mendapat kredit, pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi meningkat.

4. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat. Untuk itu kredit diarahkan pada sektor-sektor yang produktif dengan pembatasan kualitatif dan kuantitatif, tujuannya adalah untuk meningkatkan produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri.

5. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek-proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja, dengan tertampungnya tenaga kerja tersebut maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

6. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

Bank-bank di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perusahaan-perusahaan di dalam negeri.

#### **2.1.4. Macam-macam Kredit Bank**

Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari :<sup>21</sup>

1. Kredit Konsumtif

Yaitu kredit yang diberikan kepada perseorangan oleh bank untuk membiayai keperluan konsumsinya, seperti kredit profesi, kredit perumahan.

2. Kredit Produktif baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi.

Kredit investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan modal tetap. Sedangkan kredit eksploitasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja.

---

<sup>21</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 377.

3. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif.

Kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa :<sup>22</sup>

1. Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun.

2. Kredit Jangka Menengah

Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun.

3. Kredit jangka Panjang

Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

Sedangkan penggolongan kualitas kredit menurut Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 30/267/KEP/DIR tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kredit lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Pembayaran angsuran pokok dan atau bunga tepat;
- Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
- Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

2. Kredit dalam perhatian khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
- Kadang-kadang terjadi cerukan; atau

---

<sup>22</sup> H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 125-126.

- Mutasi rekening relatif rendah; atau
  - Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kredit kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :
- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - Sering terjadi cerukan; atau
  - Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitor; atau
  - Dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Kredit yang diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria :
- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
  - Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - Terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
5. Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :<sup>23</sup>

1. Perjanjian kredit atau pemberian kredit yang dibuat di bawah tangan.

Pemberian kredit yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa notaris. Bahkan dalam penandatanganan akta perjanjian kredit atau pemberian kredit tersebut dilakukan tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tandatangannya. Padahal, sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

2. Perjanjian kredit atau pemberian kredit yang dibuat dengan akta notariil (otentik).

Pemberian kredit yang dibuat dengan akta notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.

---

<sup>23</sup> H.R. Daeng Naja, *Op. cit*, hal. 184.



### 2.1.5. Prinsip-prinsip Penilaian dalam Permohonan Kredit.

Di dalam memberikan penilaian atau analisis sebelum dilakukannya pemberian kredit oleh bank, terdapat prinsip-prinsip yang biasa dijadikan acuan, prinsip-prinsip tersebut yaitu :

#### ❖ Prinsip 5 C

Prinsip 5 C adalah singkatan dari unsur-unsur :

##### 1. *Character* (watak)

*Character* (watak) dari calon debitor, merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan sebagai faktor yang paling penting sebelum memutuskan atau menetapkan untuk memberikan kredit. Yang dimaksud dengan watak dalam hal ini adalah reputasi yang baik dari calon debitor yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya untuk menepati janji bahwa debitor mau dan mampu untuk mengembalikan kredit.

##### 2. *Capacity* (kemampuan)

Yaitu kemampuan calon debitor dalam mengelola usahanya yang harus diketahui oleh pihak bank. Kemampuan ini akan memberikan kejelasan dalam proses analisis sejauh mana pendapatan debitor atau pengusaha dari waktu ke waktu. Adapun patokan dalam menilai kemampuan debitor atau calon debitor adalah sebagai berikut :

- Kemampuan melunasi pinjaman disertai bunga tepat pada waktunya;

- Penguasaan pasar (marketing);
- Efisiensi dan efektifitas usahanya atau 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 diteliti untuk mengetahui tingkat rasio dan solvabilitasnya. Karena modal dari calon debitur merupakan hal yang penting yang harus diketahui oleh kreditornya yaitu bank. Pemodalan dan kemampuan keuangan dari seorang debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan dalam membayar kredit.

### 4. *Collateral* (Jaminan/agunan)

Adalah jaminan berupa harta benda milik debitur atau pihak lain yang menjaminkannya. Suatu barang jaminan harus mempunyai nilai yuridis dan nilai ekonomis.<sup>24</sup> Adapun jaminan kredit yang mempunyai nilai yuridis yaitu :

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

---

<sup>24</sup> Warman Djohan, *Kredit Bank, Alternatif Pembiayaan dan Pengajuannya*, PT. Mutiara Sumber Widya, Jakarta, 2000, hal. 151

- 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 lainnya.

Sedangkan jaminan kredit yang mempunyai nilai ekonomis (*marketable*), yaitu :

- 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.

#### 5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Untuk mengetahui aspek kondisi ekonomi dari debitur atau pemohon kredit, maka dilakukan analisa terhadap :

- Jenis usaha;
- Bentuk usaha; dan
- Besarnya permohonan yang diajukan.

Selain hal-hal di atas dalam menganalisa kondisi ekonomi debitur sehubungan dengan pengajuan permohonan kredit, maka yang perlu diperhatikan tidak saja kondisi ekonomi pada

sektor usaha calon debitur tetapi juga kondisi ekonomi secara umum di mana perusahaan calon debitur tersebut berada.

❖ Prinsip 3 R :

Prinsip 3 R merupakan singkatan dari *Returns*, *Repayment*, dan *Risk Bearing Ability*.

1. *Returns* (hasil yang diperoleh)

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

2. *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan piutang kreditor harus sudah dapat diperkirakan oleh pihak kreditor.

3. *Risk Bearing Ability* (kemampuan untuk menanggung risiko)

Hal ini dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan pada usaha calon debitur. Di sini dinilai juga kemampuan calon debitur untuk menutup kemungkinan terjadinya kerugian yang terjadi.

### **2.1.6. Dokumen dalam Perjanjian Kredit**

Dalam setiap transaksi kredit, di samping perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok terdapat juga dokumen-dokumen lain yang menyertai, mengikuti atau mendahului perjanjian kredit tersebut.

Dokumen-dokumen lain yang menyertai, mengikuti atau mendahului perjanjian kredit tersebut antara lain:<sup>25</sup>

1. Dokumen Pendahuluan.

Ada beberapa dokumen yang dibuat sebelum ditandatanganinya suatu perjanjian kredit. Dokumen-dokumen tersebut dapat disebut dengan “Dokumen Pendahuluan” dan biasanya berisi data finansial atau garis besar data tentang *term* dan *condition* dari perjanjian kredit yang akan ditandatangani kelak.

2. Dokumen Jaminan.

Ada juga beberapa dokumentasi yang menyertai perjanjian kredit yang dapat disebut sebagai “Dokumen Jaminan”. Seluruh dokumen ini secara yuridis dianggap sebagai dokumen yang “*accessoir*”. Maksudnya adalah bahwa perjanjian jaminan tersebut merupakan bagian dari perjanjian pokok. Sehingga apabila perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit karena suatu alasan dinyatakan batal atau tidak berlaku secara hukum, maka perjanjian jaminan pun tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.

3. Dokumen Legalitas

Yakni yang merupakan dokumen-dokumen “pengaman” yang biasanya non notariil, dibuat dengan tujuan agar terjaminnya keabsahan dari perjanjian kredit dan pelaksanaannya nanti.

4. Dokumen Instrumentalia.

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Op. cit.*, hal. 52

Beberapa dokumen yang dibuat dalam hubungan dengan perjanjian kredit hanya bersifat instrumentalia saja, yang termasuk dalam dokumen instrumentalia ini antara lain adalah :

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

#### **2.1.7. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Kredit Bank**

Setelah perjanjian kredit disetujui, ditandatangani, dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak maka timbullah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit bank adalah :

a. Bank sebagai pemberi kredit

❖ Kewajiban bank antara lain :

Bank mempunyai kewajiban untuk menyediakan dana dan memberikan kredit sesuai dengan tujuan dan jangka waktu perjanjian. Selain itu, bank juga mempunyai kewajiban untuk menghapus dan menghentikan pengikatan barang jaminan atas barang yang dijadikan agunan oleh debitor, jika debitor telah melunasi hutangnya.

❖ Hak bank antara lain :

Sesuai dengan rumusan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang pada intinya menjelaskan bahwa bank selaku kreditor berhak untuk memperoleh pelunasan piutang beserta bunga sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit yang dibuat.

b. Debitor sebagai penerima kredit

❖ Kewajiban debitor antara lain :

Sesuai dengan rumusan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang pada intinya menjelaskan bahwa debitor selaku penerima kredit mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran sejumlah bunga.

❖ Hak debitor antara lain :

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

baik setelah membayar lunas pinjaman kredit yang bersangkutan.

## **2.2. JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT BANK**

### **2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian hak tanggungan dapat kita lihat dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Lahirnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilatarbelakangi oleh adanya kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan. Dengan lahirnya Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan.

Istilah hak tanggungan juga dapat ditemukan pada Pasal 25, 33 dan 39 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Pada



Pasal 25 UUPA disebutkan bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak tanggungan. Pasal 33 UUPA menyebutkan pula bahwa hak guna usaha dapat dijadikan jaminan dengan dibenani hak tanggungan. Demikian pula Pasal 39 UUPA menyebutkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horisontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>26</sup>

Penerapan asas tersebut di atas tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Atas dasar itu, Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan dilakukan pembebanan hak tanggungan yang meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan tanah yang

---

<sup>26</sup> Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004, hal. 52.

bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

### **2.2.2. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan**

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini berarti bahwa jika debitor cidera janji maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek yang dibebani hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain. Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 UUPA yang harus

diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta dalam perkembangannya Hak Pakai pun menjadi obyek Hak Tanggungan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan di atas, hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani dengan hak tanggungan. (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).

### **2.2.3. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan mengenai ciri-ciri Hak Tanggungan yang menunjukkan sifat hak tanggungan sebagai jaminan hak kebendaan, yang telah disesuaikan keperluan pembangunan nasional dan merupakan konversi dari sifat dan ciri-ciri *Hipotik* dan *Credietverband*.

Dalam penjelasan umum Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri

.<sup>27</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1);

---

<sup>27</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hal. 53.

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7;
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.

Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek dari hak tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji (*wanprestasi*).

Ciri lain dari hak tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Maksudnya adalah jika debitor *wanprestasi*, maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Kreditor pemegang hak tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak

Tanggungan atau dengan cara “*parate executie*” sesuai dengan Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbarui dengan *Het Herziene Indonesische Reglement* dan Pasal 158 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera*). Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan dengan penjualan di bawah tangan.<sup>28</sup>

Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan. Melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian dari hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan telah dijelaskan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan mengenai hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 420.

yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan tersebut hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang dilunasi, asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accesssoir*. Di mana pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Sehingga hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya yang membawa akibat :

- Dengan sendirinya hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila utang piutangnya itu berakhir atau hapus, baik karena pelunasan atau sebab lain yang menyebabkan piutang yang dijaminnya itu menjadi hapus;
- Hak tanggungan yang menjaminkannya karena hukum beralih kepada kreditor yang baru dengan dialihkannya perjanjian utang piutang yang bersangkutan kepada kreditor lain secara cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab lainnya;

- Hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari atau selalu melekat pada perjanjian utang piutangnya, karena hapusnya hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.<sup>29</sup>

#### **2.2.4. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

##### **❖ Subyek Hak Tanggungan**

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

##### **1) Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka pemberi hak tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat pemberi hak tanggungannya mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada

---

<sup>29</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hal. 75-76.

pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.<sup>30</sup>

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

## 2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

---

<sup>30</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hal. 62.



Karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.<sup>31</sup>

❖ Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu :<sup>32</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 425.

- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “syarat publisitas”. Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah .<sup>33</sup>

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 Ayat (2)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

#### **2.2.5. Prosedur dan Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Adapun dalam pelaksanaannya, pemberi hak tanggungan harus hadir sendiri sebagai orang yang berhak atas obyek hak tanggungan. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka dapat dikuasakan kepada pihak lain dan pemberian kuasa tersebut harus dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Selain dalam bentuk akta otentik, SKMHT harus memenuhi syarat-syarat yang disebut dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan agar SKMHT tersebut sah. Syarat-syarat tersebut yaitu :

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual atau menyewakan obyek hak tanggungan atau pun untuk

mengurus perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

- b) Tidak memuat kuasa substitusi. Pengertian substitusi dalam Undang-undang Hak tanggungan adalah penggantian penerima melalui kuasa pengalihan.
- c) Wajib mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang, nama dan identitas kreditornya serta nama dan identitas debitornya jika debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.

#### 1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Selanjutnya Undang-undang hak Tanggungan menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Dengan tidak

dicantumkan secara lengkap maka akan mengakibatkan APHT tersebut batal demi hukum. Dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT tersebut, antara lain :<sup>34</sup>

- 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- 2) Dalam hal ini jika hak tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau badan hukum lain dari pemegang hak atas tanah, pemegang hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- 3) Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka harus dicantumkan pula domisili pilihan di Indonesia. Jika domisili pilihan tersebut tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 4) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Dalam hal ini memuat juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- 5) Nilai tanggungan, yaitu suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas uang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.

---

<sup>34</sup> Kashadi, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan, di Dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 tahun 1996)*, Fakultas hukum Universitas Diponegoro, Majalah masalah-masalah Hukum, Semarang, 1995, hal. 14.

6) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

## 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>35</sup>

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek

---

<sup>35</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hal. 54.

hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah tersebut dimaksudkan agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir serta asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada hak ketiga.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal

pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>36</sup>

Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertifikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 Ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, hal. 17.



### 2.3. WANPRESTASI

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada tidak adanya pelaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk tidak adanya pelaksanaan prestasi terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu :

- 1) Debitor tidak melaksanakan kewajibannya;
- 2) Debitor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana semestinya;
- 3) Debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya;
- 4) Debitor melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah :<sup>37</sup>

“tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak kepada pihak-pihak tertentu seperti yang disebut dalam kontrak yang bersangkutan.”

Dari uraian tersebut maka bentuk-bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut :<sup>38</sup>

- 1) Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitor terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Debitor berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Berdasarkan uraian bentuk-bentuk wanprestasi di atas, timbul keraguan apakah pada waktu debitor tidak memenuhi prestasi termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi.

Maka jawabannya adalah bahwa apabila debitor sudah tidak mampu untuk

---

<sup>37</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 87.

<sup>38</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hal. 11.

memenuhi prestasinya maka ia termasuk dalam bentuk yang pertama. Tetapi apabila debitor masih mampu memenuhi prestasinya dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi.

Bentuk ketiga, debitor memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat. Tetapi apabila tidak dapat diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji dewasa ini di dalam perjanjian kredit lebih dikenal dengan sebutan *event of default*. *Event of default* dapat disebabkan karena debitor tidak melakukan pembayaran kembali pokok pinjaman, debitor melanggar salah satu pasal dalam perjanjian kredit dan sebagainya. Oleh karena itu, jika dikaitkan dengan perjanjian kredit maka keadaan *default* (wanprestasi) dapat terjadi karena adanya :<sup>39</sup>

1. Wanprestasi Pembayaran (*Payment Default*)
2. Wanprestasi yang berhubungan dengan Representasi
3. Wanprestasi yang berhubungan dengan hal-hal yang dilarang (*Convenient Default*)
4. Wanprestasi atas kewajiban lain-lain
5. Wanprestasi karena Perijinan (*Approval Default*)
6. Wanprestasi Silang (*Cross Default*)
7. Wanprestasi karena ada perubahan yang mendasar (*Adverse Change Default*)
8. Wanprestasi karena Kasus Hukum (*Judgement Default*)
9. Wanprestasi karena Pailit (*Bankruptcy Default*)
10. Wanprestasi karena kelalaian perjanjian lama
11. Wanprestasi karena keterlambatan pelaksanaan perjanjian.

---

<sup>39</sup> Igantius Ridwan widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1997, hal. 5.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Sehingga debitor harus :

1. Mengganti kerugian;
2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhi kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor;
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditor dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.<sup>40</sup>

Di samping debitor harus bertanggung jawab tentang hal-hal tersebut di atas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditor dalam menghadapi debitor yang wanprestasi itu di antaranya adalah :<sup>41</sup>

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Dapat menuntut pengganti kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian;
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

#### **2.4. KREDIT MACET DAN PENYELESAIANNYA**

Mengenai penyelesaian kredit macet, dapat dibagi dalam dua (2) fase, yaitu :<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994 hal. 11.

<sup>41</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 12.

<sup>42</sup> Eugenia Liliawati Muljono, Amin Widjaja Tunggal, *Eksekusi Grossse Akta Hypotek Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal 51.

1. Piutang yang karena ketentuan intern dari Bank yang bersangkutan masih mungkin dapat diselesaikan dalam taraf intern.
2. Piutang macet sama sekali yang setelah penyelesaiannya dalam taraf intern tidak terselesaikan sebagian maupun seluruhnya.

Adapun usaha yang dilakukan Bank dalam mengatasi pengembalian kredit macet ini antara lain dengan :<sup>43</sup>

- 1) *Rescheduling*, yaitu dengan cara memberikan keringanan kepada debitor berupa perpanjangan waktu pelunasan atau dengan mengadakan perubahan besarnya angsuran kredit;
- 2) *Reconditioning*, yaitu dengan mengubah syarat-syarat yang telah disepakati;
- 3) Mengubah struktur permodalan, yaitu dengan cara mengadakan perubahan struktur permodalan debitor yang mengalami kesulitan dalam melunasi kredit dan bunganya dalam batas waktu yang ditetapkan;
- 4) Penyewaan barang-barang jaminan;
- 5) Menjual barang-barang milik debitor baik sebagian ataupun seluruhnya.

Selain penyelesaian melalui tindakan secara administratif terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum, yaitu :<sup>44</sup>

- a. Melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dan Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

DJPLN adalah suatu instansi vertikal yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan. Yang bertugas menyelenggarakan pengurusan piutang dan lelang. DJPLN merupakan

---

<sup>43</sup> *Loc. Cit.*

<sup>44</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hal. 433.

penyelenggara wewenang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), wewenang yang dimaksud adalah :

- Memblokir, menyita, dan melelang barang jaminan;
- Memaksa Penanggung Hutang/Debitor untuk membayar atau melunasi Piutang Negara;
- Mencegah bepergian ke luar negeri dan/menyandera Penanggung Hutang/Penjamin hutang;
- Memberi keringanan hutang.

Sedangkan KP2LN adalah instansi vertikal DJPLN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala kantor Wilayah DJPLN. KP2LN mempunyai tugas melaksanakan pelayanan pengurusan piutang Negara dan Lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### b. Melalui Badan Peradilan

Dalam mengatasi kredit macet kreditor dapat menempuh jalur hukum melalui pengajuan gugatan perdata kepada pengadilan. Peradilan yang dapat menyelesaikan dan menangani kredit bermasalah, yaitu peradilan umum melalui gugatan perdata, dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan.<sup>45</sup> Penyelesaian melalui gugatan perdata biasa telah sering dilakukan sejak dahulu, namun untuk penyelesaian melalui gugatan kepailitan baru dikembangkan kembali setelah dibentuknya peradilan khusus yang disebut Peradilan Niaga (berdasarkan Peraturan Pemerintah

---

<sup>45</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hal. 438.

Pengganti Undang-undang No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan jo Undang-undang No. 4 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Tentang Kepailitan menjadi Undang-undang) yang telah diperbarui lagi menjadi Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Menurut pendapat **Muhamad Djumhana**, ketentuan HIR Pasal 195 apabila sudah ditetapkan keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan tetapi debitor tetap tidak melunasi hutangnya, maka pelaksanaan keputusan tersebut dilaksanakan atas dasar perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa gugatannya pada tingkat pertama. Atas perintah Ketua Pengadilan tersebut dilakukan penyitaan harta kekayaan debitor, untuk kemudian dilelang dengan perantara Kantor Lelang. Dari hasil pelelangan tersebut kreditor memperoleh pembayaran piutangnya.<sup>46</sup>

Prosedur ini memakan waktu yang relatif lama, oleh karena debitor yang dikalahkan biasanya mengulur waktu dengan mempergunakan upaya banding dan kasasi. Selain itu, bila tetap pengadilan memenangkan kreditor, kadang-kadang eksekusinya belum tentu membawa hasil yang memuaskan.

---

<sup>46</sup> *Loc. Cit.*

Dalam hal gugatan perdata bagi Bank Milik Negara selain bisa dilakukan dengan personal dari biro hukum bank yang bersangkutan, dimungkinkan melalui penggunaan jasa Kejaksaan. Penggunaan jasa ini pada dasarnya hanya dapat digunakan oleh bank-bank pemerintah, tetapi bank-bank swasta lainnya yang sebagian sahamnya dimiliki pemerintah dapat juga menggunakan jasa Kejaksaan tersebut.

c. Melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Menurut **Sidharta P. Soerjadi**, umumnya pada bagian perjanjian kredit dapat dicantumkan suatu klausula yang menentukan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian tersebut para pihak akan memilih penyelesaian melalui arbitrase (perwasitan).<sup>47</sup>

Dasar penyelesaian sengketa melalui arbitrase termuat di dalam Undang-undang No. 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pengertian arbitrase menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu cara penyelesaian secara perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian melalui arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit sebelum timbul sengketa (sebelum timbulnya kredit macet) telah dimuat klausul arbitrase, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya kredit macet.

---

<sup>47</sup> Sidharta P. Soerjadi, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta, 1998, hal. 29-31.

Cara penyelesaian melalui arbitrase ini dilakukan melalui Lembaga Arbitrase yaitu suatu badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu. Penggunaan lembaga arbitrase dalam penyelesaian sengketa perdagangan termasuk dalam menyelesaikan sengketa perkreditan didasarkan pada beberapa keuntungan tertentu yang tidak diperoleh dari penyelesaian selain arbitrase. Di antara keuntungan tersebut yaitu :<sup>48</sup>

1. Penyelesaiannya relatif tidak memerlukan waktu yang lama;
2. Sifatnya tertutup (ketentuan Pasal 27 Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa), maka diharapkan nama baik para pihak terjaga.

---

<sup>48</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hal. 441.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1. Metode pendekatan

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Dari uraian tersebut maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>49</sup>

Menurut **Sutrisno Hadi**, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>50</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua (2) pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu, untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris. Di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme

---

<sup>49</sup> Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

<sup>50</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>51</sup>

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara *juridic empiris*, yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>52</sup>

Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bahwa hukum itu tidak semata-mata sebagai suatu perangkat peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dipahami sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti aspek ekonomi, sosial dan budaya.

### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi Penelitian dari tesis ini merupakan penelitian yang sifatnya *deskriptif analitis*. Maksudnya yaitu bahwa penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran secara jelas dan rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal. 36.

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal 52.

<sup>53</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 80.

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

### **3.3. Teknik Penelitian**

#### **3.3.1. Populasi**

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti.<sup>54</sup> Sedangkan menurut **Soerjono Soekanto**, populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.<sup>55</sup>

Dalam penelitian ini, populasi yang diteliti adalah kegiatan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

#### **3.3.2. Teknik Pengambilan Sampel**

Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.<sup>56</sup>

Dalam penelitian ini, pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan *Non Random Sampling*. Jenis yang digunakan adalah metode *Purposive Sampling* yaitu penarikan sampel bertujuan yang dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini dipakai karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal. 12.

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 172.

<sup>56</sup> Saunders et all, *Research For Business Student*, Prentie Hall, Escer, 2000, hal. 45

jumlahnya dan jauh letaknya. Untuk menentukan berdasarkan tujuan tertentu haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut :<sup>57</sup>

1. Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi.
2. Subyek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat dalam populasi.
3. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.

Dalam penelitian ini, secara *Purposive Sampling* diambil 2 (dua) kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dari 12 kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang terjadi di PT. BRI Cabang Tegal.

Untuk memberikan data mengenai sampel tersebut diambil 2 (dua) orang pegawai PT. BRI Cabang Tegal yaitu 1 orang bagian Administrasi Kredit (ADK) dan 1 orang *Account Officer* (AO).

### **3.3.3. Responden**

Responden dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berhubungan erat dengan peneliti, yaitu :

1. Satu (1) orang pegawai PT. BRI Cabang Tegal bagian Administrasi kredit (ADK);

---

<sup>57</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hal. 51.

2. Satu (1) orang pegawai PT. BRI Cabang Tegal bagian *Account Officer (AO)*.
3. Satu (1) orang Kasi Pelayanan Piutang Negara Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang.
4. Satu (1) orang Kasi Dokumentasi dan Potensi Lelang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang.

#### **3.3.4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data ini, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang akan diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka metode pengumpulan data meliputi :

##### **A. Studi Kepustakaan**

1. Bahan Hukum Primer, yaitu :
  - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - b. 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.
  - c. Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
  - d. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria.

- e. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
  - f. Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
  - g. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 300/KMK. 01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.
  - h. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR Tentang Jaminan Pemberian Kredit.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu :
- a. Literatur yang sesuai dengan masalah penelitian.
  - b. Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
  - c. Makalah/bahan penataran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian.

#### B. Studi Lapangan

Dalam penelitian ini, cara utama untuk mengumpulkan data/informasi adalah dengan melakukan wawancara. 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*),

wawancara tidak didasarkan pada suatu sistem atau daftar pertanyaan yang telah disusun lebih dahulu.

Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan responden yang telah ditunjuk. Hasil studi lapangan ini diharapkan dapat memberikan kejelasan dalam praktik tentang Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan.

### **3.3.5. Teknik Analisis Data**

Dalam menganalisis data penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode analisis data yang *deskriptif analitis*, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Di samping itu digunakan juga metode analisis yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.<sup>58</sup>

Adapun metode *kualitatif* adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif* yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

<sup>59</sup> *Ibid*, hal. 25.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. HASIL PENELITIAN

##### 4.1.1. Prosedur Pemberian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BRI Cabang Tegal

Berdasarkan hasil penelitian, proses pemberian kredit di PT. BRI Cabang Tegal dilakukan dengan beberapa tahap.<sup>60</sup> **Pertama**, nasabah (calon debitor) mengajukan permohonan kredit kepada bank yang dilampiri dengan syarat-syarat:

- SITU (Surat Ijin Tempat Usaha) atau yang sering disebut dengan Ijin Gangguan.
- SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan).
- NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) untuk pinjaman lebih dari 50 juta rupiah sedang untuk pinjaman kurang dari 50 juta rupiah tidak diharuskan.

Jika persyaratan di atas sudah lengkap, maka akan dilakukan proses pendaftaran kredit oleh petugas bagian Administrasi Kredit (ADK). Selanjutnya permohonan kredit tersebut diserahkan kepada petugas *Account Officer* (AO) yang akan menindaklanjuti permohonan tersebut.

---

<sup>60</sup> Teguh Agung, Wawancara tanggal 17 Mei 2006, *Account Officer* (AO) PT. BRI Cabang Tegal.



**Kedua**, *Account Officer* (AO) mengadakan survey lapangan terhadap keadaan usaha nasabah (calon debitor), jaminan, dan karakter atau perilaku nasabah (calon debitor) apakah nasabah layak untuk diberikan fasilitas kredit atau tidak. Apabila dari hasil penilaian nasabah (calon debitor) layak untuk diberikan fasilitas kredit maka *Account Officer* (AO) akan melakukan analisis lebih lanjut yang meliputi :

a. Analisis kualitatif yaitu:

- Analisis Watak

Analisis ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran akan kemauan membayar dari pemohon. Untuk mendukung analisa ini, maka harus diteliti perilaku pemohon dari berbagai sumber informasi mengenai :

- Reputasi bisnis;
- Catatan kriminal;
- Riwayat hidup dan atau riwayat pernikahan;
- Gaya hidup;
- Tingkat kooperatif selama proses analisis dilakukan;
- Tingkat hubungan atau kerjasama dengan BRI; dan
- Legalitas usaha pemohon.

- Analisis Kemampuan yang bertujuan untuk mengukur tingkat kemampuan membayar dari pemohon.

- Analisis Manajemen, yaitu analisis tentang kemampuan debitor dalam mengelola usahanya.
  - Analisis Produksi, yaitu analisis tentang kemampuan pemohon untuk memproduksi/berdagang.
  - Analisis Pemasaran yang bertujuan untuk menilai kemampuan pemohon dalam memasarkan produknya.
  - Analisis Modal yang bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha pemohon untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri. Semakin besar modal yang dimiliki berarti semakin besar porsi pembiayaan yang didukung oleh modal sendiri atau sebaliknya.
  - Analisis Kondisi dan Prospek Usaha yaitu untuk mengetahui prospektif atau tidaknya suatu usaha yang hendak dibiayai.
  - Analisis Agunan
- b. Analisis Kuantitatif meliputi analisis mengenai harta kekayaan atau kondisi keuangan nasabah (calon debitor), hutang piutang, dan omset penjualan yang digambarkan dalam bentuk :
- Neraca
  - Rugi/laba
  - Rasio-rasio keuangan.

Kemudian *Account Officer* (AO) menganalisis obyek yang dijadikan jaminan kredit termasuk menaksir nilai jaminan. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menilai suatu jaminan adalah :

- Jika obyek yang dijadikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah maka nilai obyek jaminan diperoleh dengan membandingkan nilai tanah berdasarkan harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dengan nilai yang berlaku di pasaran (harga pasar) setempat.
- Jika obyek jaminan berupa bangunan, maka sebagai pembanding untuk menentukan nilai jaminan adalah harga yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) yang dipakai pada perhitungan penetapan IMB sesuai dengan Perda setempat.

**Ketiga**, setelah melakukan semua analisis, *Account Officer* (AO) menghitung berapa besar kredit yang dibutuhkan nasabah (calon debitor) yang disesuaikan dengan kemampuan calon debitor.

**Keempat**, *Account Officer* (AO) mengadakan negosiasi dengan calon debitor mengenai jumlah kredit, jangka waktu kredit, dan suku bunga.

**Kelima**, apabila telah dicapai kesepakatan, maka langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Penawaran (*Offering Letter*) oleh nasabah. *Account Officer* (AO) merekomendasikan Surat Penawaran tersebut kepada petugas bagian Administrasi Kredit (ADK) yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Cabang (Pinca) untuk ditandatangani oleh Pimpinan Cabang dan Supervisor ADK.

**Keenam**, pembuatan dan penandatanganan perjanjian utang piutang yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT disertai dengan

pengikatan jaminan oleh Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan setempat (proses pemberian dan pendaftaran hak Tanggungan) sampai dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti yang kuat. Kemudian Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kembali kepada BRI sampai debitor melunasi kreditnya.

**Ketujuh**, realisasi kredit yaitu setelah dokumen-dokumen kredit lengkap maka segera dibuat Instruksi Realisasi Kredit (IRK) oleh petugas Administrasi Kredit (ADK).

#### **4.1.2. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah**

Dari hasil penelitian yang dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit, debitor dianggap telah melakukan cedera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit antara debitor dengan pihak bank.

Kelalaian debitor dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitor tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut dengan kredit macet.

Adapun kredit macet itu sendiri dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh bank.

Hal ini disebabkan karena adanya kelemahan baik dari sisi debitor, sisi intern BRI, maupun sisi ekstern BRI dan debitor yang meliputi :<sup>61</sup>

1. Sisi Debitor :

Kelemahan dari sisi debitor dapat disebabkan antara lain oleh :

- Masalah operasional usaha.
- Manajemen.
- Kecurangan dan/atau ketidakjujuran debitor dalam mengelola kredit.
- Pemutusan hubungan kerja.

2. Sisi Intern BRI

Kelemahan dari sisi intern BRI dapat disebabkan antara lain oleh:

- Itikad tidak baik atau kekurangmampuan dari pejabat/pegawai BRI.
- Kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit.
- Kelemahan pembinaan kredit.

3. Sisi Ektern BRI dan Debitor

Kelemahan dari sisi ekstern BRI dan debitor dapat disebabkan antara lain oleh :

- *Force majeure*
- Perubahan-perubahan eksternal lingkungan (*environment*)

---

<sup>61</sup> Rismono Kaprawi, wawancara tanggal 15 Mei 2006, Manajer Pemasaran PT. BRI Cabang Tegal.

Dalam praktek perbankan, selain wanprestasi didasarkan atas kemampuan debitor dalam membayar angsuran atau melunasi pinjamannya seperti yang telah disebutkan di atas, wanprestasi juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank yang berkaitan dengan adanya pemberian kredit.

#### **4.1.3. Proses Pelaksanaan Pelayanan Piutang Negara**

Piutang Negara adalah sejumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan baik secara langsung maupun tidak langsung, dikuasai oleh negara berdasarkan surat perjanjian, peraturan atau sebab apapun. Dalam kenyataannya banyak sekali piutang negara yang bermasalah atau macet dan harus diurus karena merupakan harta negara.<sup>62</sup>

Terdapat dua jenis piutang negara yaitu piutang negara perbankan yaitu yang berasal dari kredit macet bank-bank pemerintah dan piutang negara non perbankan yaitu tagihan dari lembaga atau instansi atau badan pemerintah selain bank seperti tagihan macet Telkom, PLN, tuntutan ganti rugi, dan lain-lain.<sup>63</sup>

Sedangkan Penyerah Piutang adalah instansi pemerintah badan negara baik tingkat pusat maupun tingkat daerah termasuk pemerintah daerah dan badan usaha yang jumlah saham atau modalnya dimiliki

---

<sup>62</sup> Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

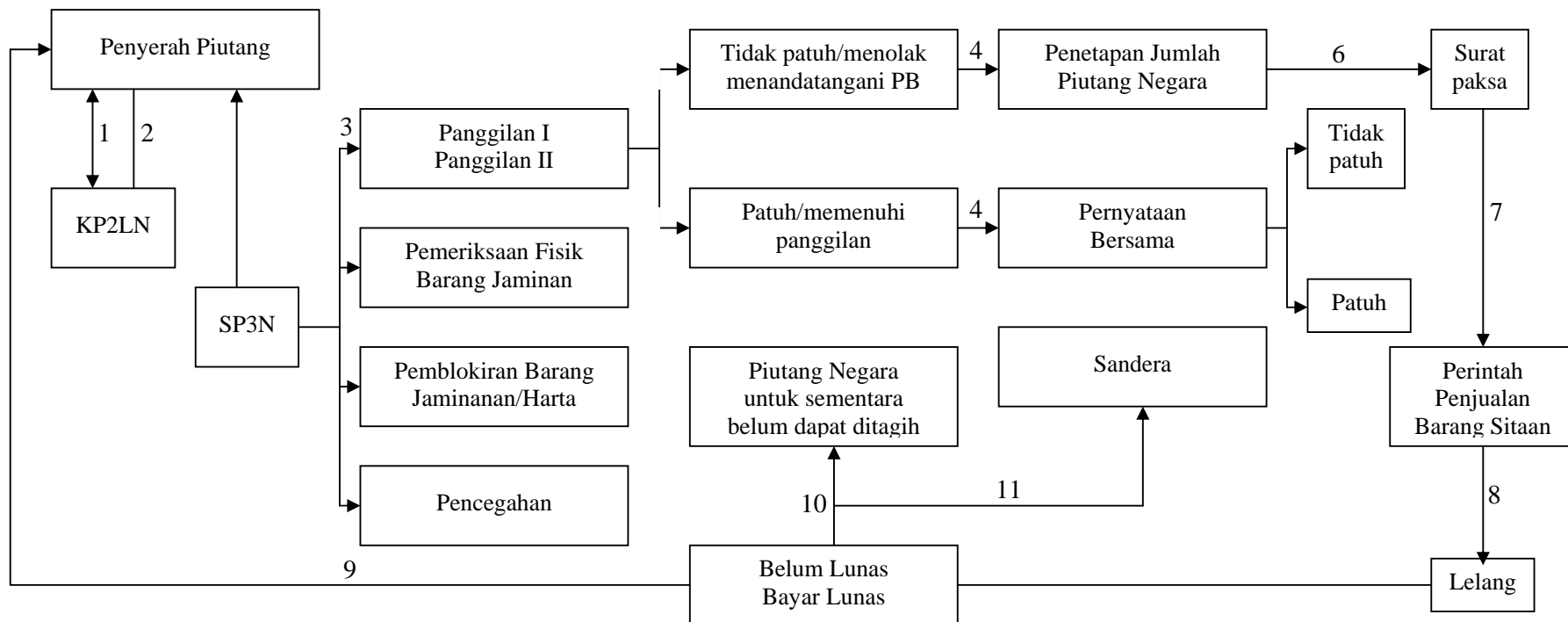
<sup>63</sup> Doni Indarto, Wawancara tanggal 27 Mei 2005, Kasi. Dokumentasi dan Potensi Lelang KP2LN Semarang.

oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menyerahkan pengurusan piutang macetnya pada KP2LN.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Brosur *Prosedur Pelayanan Piutang Negara* Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V DJPLN Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, Semarang

**SKEMA 4.1. PELAYANAN PIUTANG NEGARA**



Sumber : Data sekunder yang diolah



**Pertama**, penyerah piutang (PP) menyerahkan piutang macet kepada DJPLN dalam hal ini KP2LN. **Kedua**, KP2LN meneliti ada atau besarnya piutang Negara dari dokumen-dokumen yang diperlukan menerbitkan Surat Penerimaan Pegurusan Piutang Negara (SP3N). **Ketiga**, KP2LN melaksanakan panggilan kepada Debitor untuk dimintai keterangan (wawancara). **Keempat**, wawancara dengan Debitor kooperatif hasilnya dituangkan dalam Pernyataan Bersama (PB) sedang yang tidak kooperatif diterbitkan Penetapan Jumlah Piutang Negara.

**Kelima**, Debitor/pemilik jaminan dapat mencairkan barang jaminan dengan seijin KP2LN. **Keenam**, pemaksaan untuk membayar hutangnya dilakukan dengan Surat Paksa terhadap Debitor yang tidak memenuhi PB/PJPN.

**Ketujuh**, sita dilaksanakan bila isi Surat Paksa tidak diindahkan. **Kedelapan**, eksekusi lelang terhadap barang jaminan dilakukan sebagai upaya terakhir Pengurusan Piutang Negara.

**Kesembilan**, hasil pengurusan Piutang Negara disetorkan kepada penyerah piutang dan *Biad* disetorkan ke kas Negara. **Kesepuluh**, pengusutan terhadap harta/kekayaan lain dilakukan jika barang jaminan telah habis dilelang namun hutang belum lunas. Apabila tidak ditemukan barang lain, maka hutang dinyatakan sebagai Piutang Sementara Belum Dapat Ditagih (PSBDT).

**Kesebelas**, terhadap diri Debitor yang mampu, tetapi tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dilakukan pencegahan untuk pergi ke luar negeri ataupun penyanderaan.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Brosur *Prosedur Pelayanan Piutang Negara* Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V DJPLN Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, Semarang

## 4.2. PEMBAHASAN

### 4.2.1. Perlindungan Hukum Pasal 6 dan pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terhadap Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji.

Sebagaimana kita ketahui bersama, pembangunan di Indonesia membutuhkan dana yang sangat besar dan jumlahnya senantiasa meningkat. Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting berasal dari lembaga perbankan yang kegiatannya antara lain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Kredit perbankan ini disalurkan baik oleh Bank-bank Pemerintah maupun oleh Bank-bank Swasta guna membantu masyarakat yang memerlukan. Bagi masyarakat, kredit perbankan tersebut membantu pemenuhan kebutuhan dan menunjang pendanaan berbagai kegiatan mereka.<sup>66</sup>

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha bank untuk mengamankan

---

<sup>66</sup> H. Tjoekam, Moh., *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial Konsep, Teknik dan Kasus*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 3-5.

kepercayaannya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit.

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitur berupa properti seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang disebut juga dengan Undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.<sup>67</sup>

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Eksekusi

---

<sup>67</sup> John Berty Rays, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara KANWIL V Semarang, tanggal 6 Juni 2006 di Bank Danamon Pemuda Semarang.

obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan ijin/*fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Syarat agar eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu bahwa "pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji."

Peluang yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah.

Dengan demikian, seharusnya dalam pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi adanya campur tangan Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN)/Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) bagi Bank Pemerintah atau Pengadilan Negeri bagi Bank Swasta.

Namun demikian, dalam prakteknya ternyata masih dijumpai adanya keraguan dalam menyelesaikan kredit macet tersebut. Di mana Bank-bank Pemerintah masih ragu memanfaatkan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan ini mengingat adanya keharusan untuk menyerahkan kredit macetnya ke PUPN/KP2LN.<sup>68</sup>

Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum". Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/*fiat* eksekusi pengadilan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu :

1. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-

---

<sup>68</sup> Penjelasan Pasal 12 Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang menjelaskan bahwa Instansi-instansi Pemerintah dan Badan-badan Negara yang dimaksudkan dalam Pasal 8 peraturan ini (mengenai piutang Negara yaitu jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara/Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apa pun) diwajibkan menyerahkan pengurusan piutangnya kepada PUPN.

undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;<sup>69</sup>

2. Apabila debitor cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;<sup>70</sup>
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>71</sup>

Sebagaimana diketahui bersama, penyelesaian kredit yang berasal dari Bank-bank Pemerintah dilakukan oleh PUPN/DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara). PUPN (Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara) adalah panitia interdepartemen yang berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN) berwenang menerbitkan surat keputusan/penetapan yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan /penetapan hakim yang berkekuatan hukum tetap dalam rangka pengurusan piutang negara, termasuk kredit macet yang berasal dari Bank-bank pemerintah. Sedangkan DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) adalah

---

<sup>69</sup> Penjelasan Pasal 20 Ayat (1) huruf a UUHT

<sup>70</sup> Penjelasan Pasal 20 Ayat (1) huruf b UUHT

<sup>71</sup> Penjelasan Pasal 20 Ayat (2) UUHT

instansi pemerintah yang salah satu tugas utamanya adalah melaksanakan keputusan/penetapan PUPN.

Mengingat belum adanya perundang-undangan yang menjabarkan lebih lanjut mengenai ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan yang berkenaan dengan eksekusi Hak Tanggungan, maka DJPLN sebagai instansi pemerintah yang membidangi pelayanan lelang pada tanggal 22 November 2000 telah menerbitkan petunjuk sepanjang mengenai pelaksanaan lelang Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dengan mengeluarkan Surat Edaran Kepala badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

Sehingga berdasarkan Undang-undang PUPN tersebut, maka Bank-bank Pemerintah wajib menyerahkan pengurusan kredit macetnya kepada PUPN/DJPLN. Selain itu, dalam Undang-undang PUPN tersebut juga ditetapkan adanya larangan bagi Bank-bank Pemerintah untuk memanfaatkan jasa pengacara dalam penyelesaian kredit macet mereka.<sup>72</sup>

Dalam kaitan dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, maka terdapat kewajiban dan larangan yang ditetapkan oleh Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 Tentang PUPN tersebut mengakibatkan Bank-bank Pemerintah ragu-ragu untuk

---

<sup>72</sup> Penjelasan Pasal 12 UU No. 49 Prp Tahun 1960 Tentang PUPN

memanfaatkan fasilitas yang telah disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis berpendapat bahwa perlindungan yang diberikan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan kepada kreditor apabila debitor cidera janji dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan khususnya Bank-bank Pemerintah. Hal ini dikarenakan adanya ketentuan khusus yang berkenaan dengan pengurusan kredit macet pada Bank-bank Pemerintah yaitu Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 Tentang PUPN yang mengakibatkan bank-bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

#### **4.2.2. Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Tegal.**

Berdasarkan hasil penelitian di PT. BRI Cabang Tegal diketahui terdapat 12 kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dari 700 perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan selama periode tahun 2005-Juli 2006. Penyebab terjadinya kredit macet adalah karena debitor telah gagal untuk membayar utangnya atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan. Atau dengan kata lain debitor sudah tidak sanggup



membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Oleh sebab itu, dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditor senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya. Dalam hal kredit yang diberikan telah mengarah pada tanda-tanda timbulnya kredit macet, maka deteksi atas kredit macet dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistim "pengenalan dini", yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit macet. Pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan kredit macet adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit macet, sehingga makin banyak peluang alternatif koreksi bagi bank dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit.

Berdasarkan deteksi yang telah dilakukan, maka dapat diketahui posisi BRI terhadap debitor khususnya bila dilihat dari usaha dan kondisi agunan yang diberikan oleh debitor dalam perjanjian kreditnya.

Setelah melakukan analisa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat diketahui posisi BRI serta dapat menentukan kategori debitor sebagai berikut :

**Tabel 4.1. Kategori Debitor**

<b>Kategori</b>	<b>Itikad</b>	<b>Prospek Usaha Debitor</b>
Debitor "A"	Baik	Baik
Debitor "B"	Baik	Tidak Baik
Debitor "C"	Tidak Baik	Baik
Debitor "D"	Tidak Baik	Tidak Baik

Sumber ; data sekunder yang diolah

Dari kategori yang telah ditentukan terhadap debitor tersebut, selanjutnya bank dapat merencanakan tindakan yang akan dilakukan yaitu :

- **Terhadap Debitor "A"**, dilakukan negosiasi guna mencari cara restrukturisasi kredit yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak.
- **Terhadap Debitor "B"**, dilakukan negosiasi untuk upaya penyelesaian kredit yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak.
- **Terhadap Debitor "C"**, terlebih dahulu dilakukan langkah-langkah melalui saluran hukum agar debitor menjadi kooperatif. Apabila tetap tidak kooperatif, maka proses hukum dapat dilanjutkan.
- **Terhadap Debitor "D"**, dilakukan langkah-langkah melalui saluran hukum.

Dari hasil penelitian penulis, penyelesaian kredit macet oleh Bank Rakyat Indonesia merupakan upaya penyelesaian kredit yang

dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga kreditnya tidak dapat direstrukturisasi.

Adapun penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia cabang Tegal adalah sebagai berikut :

### **1. Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai**

Penyelesaian kredit macet secara damai dilakukan terhadap debitor yang masih mempunyai itikad baik (*kooperatif*) untuk menyelesaikan kewajibannya.

❖ Penyelesaian kredit secara damai antara lain meliputi :

a. Keringanan tunggakan bunga dan atau denda

Pemberian keringanan bunga dan atau denda maksimum sebatas bunga dan atau denda yang belum terbayar oleh yang bersangkutan.

b. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.

c. Pengambilalihan aset debitor oleh BRI untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.

d. Pengurangan tunggakan pokok kredit

Penyelesaian kredit dengan pengurangan tunggakan pokok kredit baru dapat dilakukan setelah mendapat

persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

BRI.

## **2. Penyelesaian Melalui Saluran Hukum**

Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitor tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum antara lain meliputi :

### **1) Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri**

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitor menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada

sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan. Adapun prosedur lelangnya diawali dengan permohonan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan. Kemudian Pengadilan Negeri akan menindaklanjuti permohonan tersebut dengan menerbitkan Penetapan *Aanmaning*/Teguran, Penetapan Sita yang diikuti dengan penyitaan obyek Hak Tanggungan, dan mengeluarkan Penetapan Lelang. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengajukan permohonan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut ke KP2LN.

Adapun prosedur pelaksanaan lelangnya hampir sama dengan prosedur lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Bedanya adalah yang menjadi penjual dan yang berhadapan dengan KP2LN adalah Pengadilan Negeri.

Prosedur lelangnya sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang

Negara No. SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan adalah :

1. Pengadilan Negeri selaku Penjual mengajukan permohonan lelang ke KP2LN setempat dengan melampirkan dokumen-dokumen, antara lain :
  - a. Surat Permohonan Lelang dari Pengadilan Negeri;
  - b. Salinan/fotokopi Penetapan *Aanmaning*/Teguran;
  - c. Salinan/fotokopi Penetapan Sita Pengadilan;
  - d. Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
  - e. Salinan/fotokopi Penetapan Lelang Pengadilan; dan
  - f. Salinan/fotokopi Rincian Hutang atau Jumlah yang harus dipenuhi.
  - g. Daftar barang yang akan dilelang.
2. KP2LN kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat lelang dengan memperhatikan keinginan Pengadilan Negeri.
3. Pengadilan Negeri melaksanakan pengumuman lelang secara luas melalui media cetak dalam jangka waktu 2 kali 15 hari.
4. KP2LN meminta Surat Keterangan Tanah dari obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang ke Kantor Pertanahan setempat.

5. Pengadilan Negeri menentukan nilai limit dari aset yang akan dilelang.
6. Selanjutnya masyarakat yang berminat mengikuti lelang harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek lelang kepada KP2LN atau Pengadilan Negeri, serta dapat meninjau obyek lelang.
7. Lelang dilaksanakan oleh atau di hadapan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh Pemandu Lelang dalam hal penawaran barang dilakukan secara lisan.
8. Setelah ditentukan pemenang lelangnya (pembeli), Pejabat Lelang bersama-sama dengan Pengadilan Negeri dan Pembeli menandatangani Risalah Lelang.
9. Pembeli membayar uang hasil lelang kepada KP2LN. Selanjutnya, KP2LN memungut Bea Lelang dari Pembeli dan Penjual, dan pajak-pajak lain yang terkait dan menyetorkan pungutan-pungutan tersebut ke Kas Negara serta menyerahkan hasil bersih lelang kepada Pengadilan Negeri.
10. Pengadilan Negeri selanjutnya akan menyerahkan hasil bersih lelang obyek Hak Tanggungan tersebut kepada

kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dipergunakan untuk melunasi hutang debitor.

11. Pembeli lelang selanjutnya menerima barang dan dokumen-dokumen kepemilikannya serta Petikan Risalah Lelang dari KP2LN untuk dipergunakan sebagai dasar peralihan hak.

## **2) Pengurusan Piutang Macet Melalui Dirjen Piutang dan Lelang Negara (DJPLN / KP2LN)**

Penyerahan Pengurusan piutang negara (kredit macet) kepada DJPLN/KP2LN berpedoman pada ketentuan UU No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Sebelum kredit macet diserahkan kepada DJPLN/KP2LN harus dilakukan upaya restrukturisasi atau penyelesaian secara damai oleh Bank sendiri secara maksimal.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan tersebut pada dasarnya tidak memerlukan *ijin/fiat* dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak



Tanggungan pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan melalui KP2LN.

Sayangnya, hak istimewa ini hanya dimiliki oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan ini. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan adalah apabila dalam APHT dicantumkan janji-janji sesuai dengan Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu "pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji."

Untuk pelaksanaan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 dan Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan maka yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam hal ini kreditor tersebut langsung mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN.

Adapun prosedur lelangnya sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang

Negara No. SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :<sup>73</sup>

(1) Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan lelang ke KP2LN setempat dengan melampirkan dokumen-dokumen antara lain :

- a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. Salinan/fotokopi sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur cidera janji yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan;
- e. Salinan/fotokopi pernyataan dari Pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan selaku kreditor yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
- f. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- g. Daftar barang yang akan dilelang.

---

<sup>73</sup> John Berty Rays dan Doni Indarto, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara KANWIL V Semarang, tanggal 6 Juni 2006 di Bank Danamon Pemuda Semarang.

- (2) KP2LN kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat lelang dengan memperhatikan keinginan penjual.
- (3) Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa Pra Lelang.
- (4) Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama melaksanakan pengumuman lelang secara luas melalui selebaran/media cetak/media elektronik dalam jangka waktu 2 kali 15 hari.
- (5) KP2LN meminta Surat Keterangan Tanah dari obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang ke Kantor Pertanahan setempat.
- (6) Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama menentukan nilai limit dari aset yang akan dilelang. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai.
- (7) Selanjutnya masyarakat yang berminat mengikuti lelang harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek lelang kepada KP2LN atau bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, serta dapat meninjau obyek lelang.

- (8) Lelang dilaksanakan oleh atau di hadapan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh Pemandu Lelang dalam hal penawaran barang dilakukan secara lisan.
- (9) Setelah ditentukan pemenang lelangnya (pembeli), Pejabat Lelang bersama-sama dengan bank kreditor pemegang Hak tanggungan pertama dan Pembeli menandatangani Risalah Lelang.
- (10) Pembeli membayar uang hasil lelang kepada KP2LN. Selanjutnya, KP2LN memungut Bea Lelang dari Pembeli dan Penjual, dan pajak-pajak lain yang terkait dan menyetorkan pungutan-pungutan tersebut ke Kas Negara serta menyerahkan hasil bersih lelang kepada bank kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.
- (11) Pembeli lelang selanjutnya menerima barang dan dokumen-dokumen kepemilikannya serta Petikan Risalah Lelang dari KP2LN untuk dipergunakan sebagai dasar peralihan hak.

Menurut Penulis, penyelesaian kredit macet di PT. BRI Cabang Tegal yang penyelesaiannya melalui prosedur hukum di KP2LN telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Pasal 12 UU No. 49 Prp. 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang

menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dalam hal ini adalah KP2LN.

### **3) Tuntutan Kepailitan melalui Pengadilan Niaga**

Tuntutan kepailitan melalui Pengadilan Niaga sesuai ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya meskipun debitor telah dinyatakan pailit dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.

### **4) Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan**

Berkenaan dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan, sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan). Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika

dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Untuk dapat memanfaatkan sarana ini, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Harus ada kesepakatan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dan debitor pemberi Hak Tanggungan.
- b. Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat.
- e. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Mengingat ketentuan Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melaksanakan penjualan di bawah tangan maka dalam Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara, maka untuk penyelesaian kredit macet khususnya bagi bank-bank pemerintah pengurusannya diserahkan kepada KP2LN. Sehingga perlindungan yang diberikan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kreditor.
2. Dalam hal terjadi suatu kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka upaya yang dilakukan oleh PT. BRI untuk menyelesaikan kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut yaitu jika debitornya kooperatif maka dilakukan Penyelesaian kredit secara damai antara Bank dengan nasabah debitor. Sedangkan jika debitornya tidak kooperatif maka penyelesaian kredit macet dilakukan melalui saluran hukum yang meliputi pelelangan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama melalui KP2LN, pelelangan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, tuntutan pelunasan piutang melalui Pengadilan

Niaga dalam hal debitor dinyatakan pailit, dan penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan antara kreditor dan debitor.

## **5.2. Saran**

1. Bank selaku kreditor tidak perlu ragu untuk menggunakan instrumen Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam rangka menyelesaikan kredit macetnya, mengingat instrumen ini merupakan sarana penyelesaian kredit macet yang paling efektif dan efisien.
2. Agar penyelesaian kredit macet serta pelaksanaan lelang dapat berlangsung secara efektif dan efisien dalam jangka waktu yang relatif singkat, maka dibutuhkan adanya kerjasama dan koordinasi yang baik antara para pihak.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman**, *Rontoknya Perbankan Indonesia*, Majalah SWA Sembada No. 15/XIV/23 Juli-5 Agustus 1998.
- Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono dan Sudaryanto Wiriodarsono**, *Konsepsi Pemikiran Tentang UUHT*, makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996.
- C. H. Gatot Wardoyo**, *Sekitar Klausula-klausula Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen*, 1992.
- Direksi Bank Indonesia**, *Sambutan Pada Pembukaan Seminar Penyelesaian Kredit Bank-bank Pemerintah*, 15 September 1992.
- Edy Putra Tje Aman**, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Eugenia Liliawati Muljono, Amin Widjaja Tunggal**, *Eksekusi Grossse Akta Hypotek Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- H. R. Daeng Naja**, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Igantius Ridwan Widyadharma**, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1997.
- J. Satrio**, *Hukum Perjanjian*, Citra aditya Bakti, Bandung, 1992.
- John Berty Rays**, *Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah V Semarang.
- Kartini mulyadi, Gunawan Wijaya**, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Kashadi**, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan di Dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996)*, Fakultas Hukum U niversitas Diponegoro, Majalah Masalah-masalah Hukum, Semarang, 1995.

- Mariam Darus Badruzaman**, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Marhainis A. H.**, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.
- Muchdarsyah Sinungan**, *Dasar-dasar dan Teknik manajemen Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1993.
- Muchlis Sutopo**, *Pokok-pokok Manajemen Perkreditan*, 1989.
- Muhamad Djumhana**, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 2000.
- Munir Fuady**, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 2001.
- O. P. Simorangkir**, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988.
- Purwahid Patrik**, *Hukum Perdata, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang Jilid I*, Jurusan Hukum Perdata FH Universitas Diponegoro, 1989.
- Purwahid Patrik**, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, bandung, 1994.
- Purwahid Patrik dan Kashadi**, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001.
- Purwahid Patrik dan Kashadi**, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004.
- R. Subekti**, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 1993.
- R. Subekti**, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986.
- Ronny Hanitjo Soemitro**, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1990.
- Saunders et al**, *Reseach For business Student*, Prentie Hall, Esser, 2000.
- Sutardja Sudrajat**, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Sutrisno Hadi**, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000.

**Soerjono Soekanto**, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press, Jakarta, 1984.

**Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji**, *Penelitian Hukum normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.

**Sri Rejeki Hartono**, *Kapita Selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

**Tjiptonegoro**, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.

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

**Wiryo Prodjodikoro**, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981.

## **UNDANG-UNDANG**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

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.

Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 300/KMK. 01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR Tentang Jaminan Pemberian Kredit.