



**UPAYA HUKUM PT. BPR KEDUNG ARTO CABANG SEMARANG
UNTUK MENJAGA NILAI OBYEK HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Ratna Endra Wijayanti

B4B 007 169

PEMBIMBING :

R.SUHARTO ,SH. M.Hum

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2009

BAB I

PENDAHULUAN

1.Latar Belakang

Pembangunan Nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah negara kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perikehidupan bangsa yang aman, tertib, tentram, dan dinamis dalam lingkungan pergaulan dunia yang merdeka, bersahabat, tertib dan damai. Pembangunan nasional sebagai pengalaman Pancasila yang mencakup aspek-aspek kehidupan bangsa yang diselenggarakan masyarakat dan pemerintah.

Perekonomian dibidang ekonomi dan perdagangan secara langsung mempengaruhi peningkatan permintaan kredit. Hal ini disebabkan karena tidak semua orang dapat memenuhi kebutuhan dana sebagai modal usaha secara mandiri tanpa bantuan orang lain. Bank sebagai suatu lembaga yang bergerak dalam bidang keuangan mempunyai kegiatan pokok untuk menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat ke masyarakat yaitu dalam bentuk kredit, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit dan / atau bentuk-bentuk lainnya, yaitu untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Oleh sebab itu, kegiatan

perbankan di Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan Pembangunan Nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Menurut Djumhan, dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya adalah merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara.¹

Hubungan hukum antara bank dan nasabah yang mengadakan perjanjian pinjam-meminjam tersebut, biasanya terdiri dari dua macam perjanjian yaitu :

- a. Perjanjian Hutang Piutang (sebagai perjanjian pokok), yang dilengkapi dengan ;
- b. Perjanjian pemberian jaminan hutang (sebagai perjanjian *accessoir*), yang merupakan perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok.

Oleh sebab itu, pada hakekatnya hak-hak jaminan kebendaan tidak mempunyai kedudukan yang berdiri sendiri, melainkan selalu merupakan *accessoir* atau suatu perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian hak jaminan secara hukum juga akan berakhir.

Bank yang berkedudukan sebagai kreditur, menghendaki bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah (debitur) dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Oleh sebab itu, untuk mendapatkan fasilitas kredit diisyaratkan adanya jaminan demi keamanan modal dan kepastian hukum

¹ Muhamad, Djumhan, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal 385-386

bagi pihak bank yaitu dengan cara mengikat secara hukum barang-barang milik nasabah.

Adapun yang dimaksud dengan jaminan itu menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah sebagai suatu keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.²

Definisi yang lain, jaminan merupakan sesuai yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya, dan dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³

Kegunaan jaminan kredit tersebut antara lain adalah untuk :⁴

1. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dan agunan apabila debitur melakukan cidera janji, untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
3. memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-

² Hessel Nogi S, Tangkilisan, *Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Government*, Balairung, Yogyakarta, 2003, hal 78

³ Hartono Hadi, Saputra, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal 50

⁴ *Ibid*, hal 82

syarat yang telah disetujui agar debitor dan / atau pihak tiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

hak tanggungan yang dijamin menurun. Dalam hal ini upaya hukum yang ditempuh pada PT.BPR Kedung Arto Cabang Semarang untuk melindungi dan menjaga nilai obyek Hak Tanggungan agar tidak menurun yaitu pembatasan kewenangan bertindak terhadap obyek Hak Tanggungan dan kewajiban bertindak terhadap obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian dan pertimbangan pertimbangan diatas, maka penulis tertarik untuk menulis karya ilmiah berupa tesis dengan judul :

”UPAYA HUKUM PT. BPR KEDUNG ARTO CABANG SEMARANG UNTUK MENJAGA KEPENTINGANNYA TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN”

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka ada beberapa permasalahan yang perlu mendapat pengkajian berkaitan dengan ”Upaya Hukum PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang Untuk Menjaga Kepentingannya Terhadap Obyek Hak Tanggungan.

Permasalahan yang timbul adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah upaya-upaya hukum yang dilakukan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang untuk melindungi dan menjaga nilai obyek Hak Tanggungan?

2. Apakah Kendala-kendala terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang apabila terjadi penurunan nilai jual obyek Hak Tanggungan?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui upaya-upaya hukum yang dilakukan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang untuk melindungi dan menjaga nilai obyek Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang apabila terjadi penurunan nilai jual obyek Hak Tanggungan.

4. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis adalah :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Menambah wawasan bagi masyarakat tentang perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan jaminan pada khususnya yakni dalam bidang Hak Tanggungan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu hukum, khususnya bagi calon Notaris untuk dapat diterapkan dalam lingkungan kerja.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan dapat berguna langsung pada penerapan dilapangan dan dapat digunakan untuk pengambilan kebijakan oleh pihak-pihak terkait yang membutuhkan. Serta membantu memecahkan masalah yang sedang dihadapi masyarakat atau mungkin dihadapi oleh para praktisi.

5. Kerangka Pemikiran

Pembangunan Nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam wadah negara kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perikehidupan bangsa yang aman, tertib, tentram, dan dinamis dalam lingkungan pergaulan dunia yang merdeka, bersahabat, tertib dan damai. Pembangunan nasional sebagai pengalaman Pancasila yang mencakup aspek-aspek kehidupan bangsa yang diselenggarakan masyarakat dan pemerintah.

Perekonomian dibidang ekonomi dan perdagangan secara langsung mempengaruhi peningkatan permintaan kredit. Hal ini disebabkan karena tidak semua orang dapat memenuhi kebutuhan dana sebagai modal usaha secara mandiri tanpa bantuan orang lain. Bank sebagai suatu lembaga yang bergerak dalam bidang keuangan mempunyai kegiatan pokok untuk menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat ke masyarakat yaitu dalam bentuk kredit, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998

tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit dan / atau bentuk-bentuk lainnya, yaitu untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Oleh sebab itu, kegiatan perbankan di Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan Pembangunan Nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Menurut Djumhan, dalam bentuk adapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya adalah merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerduta.⁵

Hubungan hukum antara bank dan nasabah yang mengadakan perjanjian pinjam-meminjam tersebut, biasanya terdiri dari dua macam perjanjian yaitu :

- c. Perjanjian Hutang Piutang (sebagai perjanjian pokok), yang dilengkapi dengan ;
- d. Perjanjian pemberian jaminan hutang (sebagai perjanjian *accessoir*), yang merupakan perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok.

Oleh sebab itu, pada hakekatnya hak-hak jaminan kebendaan tidak mempunyai kedudukan yang berdiri sendiri, melainkan selalu merupakan *accessoir* atau suatu perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian hak jaminan secara hukum juga akan berakhir.

⁵ Muhamad, Djumhan, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal 385-386

Bank yang berkedudukan sebagai kreditur, menghendaki bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah (debitur) dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Oleh sebab itu, untuk mendapatkan fasilitas kredit diisyaratkan adanya jaminan demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi pihak bank yaitu dengan cara mengikat secara hukum barang-barang milik nasabah.

Adapun yang dimaksud dengan jaminan itu menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah sebagai suatu keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶

Definisi yang lain, jaminan merupakan sesuai yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya, dan dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁷

Kegunaan jaminan kredit tersebut antara lain adalah untuk :⁸

1. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan konsisten. Metode yang penulis pakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum

⁶ Hessel Nogi S, Tangkilisan, *Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Government*, Balairung, Yogyakarta, 2003, hal 78

⁷ Hartono Hadi, Saputra, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal 50

⁸ *Ibid*, hal 82

yang mempelajari bagaimana hukum diterapkan dalam masyarakat ,yaitu perjanjian kredit.⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan keadaan nyata, kemudian data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.¹⁰

3. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek penelitian ini adalah PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang, dan yang menjadi narasumber dalam penelitian adalah :

- 1) 2 orang nasabah (debitor)
- 2) Manager Perkreditan PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang
- 3) Legal PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang
- 4) Analisa Perkreditan PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang
- 5) Notaris

4.1 Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat.¹¹ Sesuai dengan metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis empiris, maka data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan .

⁹ *Op.cit*, hal.20.

¹⁰ *Ibid* , hal 116

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990) hal 52

.2 Data Sekunder diperoleh melalui studi pustaka atau literature

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis Kualitatif, yaitu analisa terhadap data yang diperoleh yang sulit diukur dengan angka.¹² Metode ini dilakukan terhadap data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dan disusun dalam bentuk laporan sistematis.

7. SISTEMATIKA PENULISAN.

Penulisan hukum ini terdiri dari lima bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

Bab I Pendahuluan : dipaparkan uraian mengenai Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan Tesis.

Bab II Merupakan Tinjauan Pustaka dan Kajian Hukum, yang berisikan uraian mengenai berbagai materi hasil Penelitian Kepustakaan yang meliputi : Landasan Teori, bab ini menguraikan materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan masalah Upaya hukum untuk menjaga kepentingannya terhadap obyek Hak Tanggungan. Materi-materi dan teori-teori ini merupakan landasan untuk menganalisa hasil penelitian yang diperoleh dari survey lapangan dengan mengacu pada

¹² Bambang waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal 77

pokok-pokok permasalahan yang telah disebutkan dalam Bab I Pendahuluan.

Bab III Berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan Tesis ini.

Bab IV Merupakan bab Penutup yang didalamnya berisikan Kesimpulan dan Saran tindak lanjut yang akan menguraikan simpul dari analisis hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

A.1 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

A.1.1 Pengertian Perjanjian

Batasan perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut pendapat para sarjana definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.

Atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu.

Mengenai arti atau definisi dari perjanjian, para sarjana memberikan definisi yang berbeda-beda sebagai berikut :

1. Menurut K. R. M. T. Tirtodiningrat, S.H, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.¹³
2. Prof. R. Subekti, S.H berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
3. Menurut Wirjono Projodikoro:¹⁴
Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

A.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh

¹³ Edi Putra Tjeaman, *Kredit Perbankan (suatu tinjauan yuridis)*, hal 18

¹⁴ Wirjono Projodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1993), halaman 9

hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya perjanjian adalah:¹⁵

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*);

Yang dimaksud dengan persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan wanita bersuami.

3. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*);

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus jelas,

¹⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), halaman 88-96

ditentukan jenisnya, jumlahnya tidak boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

4. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*)

Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan causa yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

A.1.3 Asas-asas Hukum Perjanjian

Menurut Rutten dalam Purwahid Patrik, asas-asas hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, ada 3 (tiga) unsur yaitu:¹⁶

- a) Asas konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata-mata.
- b) Asas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana

¹⁶ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1994), hal 70

disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

- c) Asas kebebasan berkontrak, bahwa orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.

A.1.4 Subyek dan Obyek Pejanjian

Subyek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu:¹⁷

- a) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri,
- b) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya,
- c) Pihak ketiga.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal 1315 jo Pasal 1340 KUH Perdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga, kecuali dalam apa yang disebut janji guna pihak ketiga (*beding ten behoeve van derden*) (Pasal 1317 KUH Perdata). Sedangkan obyek dari perjanjian adalah

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hal 94

prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. (pasal 1234 KUH Perdata).¹⁸

- a) Memberi sesuatu, ialah kewajiban seorang untuk memberi sesuatu, untuk menyerahkan sesuatu. Memberi sesuatu dapat diartikan menyerahkan sesuatu baik penyerahan yang nyata maupun penyerahan yuridis.
- b) Berbuat sesuatu yaitu prestasinya berwujud berbuat sesuatu atau melakukan perbuatan tertentu yang positif.
- c) Tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah dijanjikan.

A.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

A.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut Mariam Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah “Perjanjian Pendahuluan” (*voorevereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.¹⁹ Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan yang berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua belah pihak.

¹⁸Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal 3

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hal 89

Perjanjian kredit bank tergolong kedalam perjanjian bernama, yang dalam aspeknya secara konsensual tunduk pada Undang-Undang Perbankan dan bagian umum Buku III KUH Perdata. Dalam aspek riil suatu perjanjian ini tunduk pada Undang-Undang Perbankan dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam model perjanjian kredit yang ada dalam praktek perbankan.²⁰

Perjanjian kredit menurut Munir Fuady bukanlah perjanjian bernama menurut KUH Perdata, tetapi hanya merupakan perjanjian umum, karena tidak termasuk salah satu dari perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata.²¹

Pemberian kredit pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai 1769 KUH Perdata. Dengan demikian perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan tersebut, tetapi dapat pula berdasar adanya kesepakatan para pihak, artinya dalam hal ketentuan memaksa sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata tersebut, sedangkan dalam keadaan tidak memaksa diserahkan pada para pihak. Setiap bank dalam pemberian kredit telah menyediakan blanko (Formulir) perjanjian kredit yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu. Formulir yang disodorkan pada setiap pemohon kredit, kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah bisa menerima syarat-syarat tersebut atau tidak.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Op Cit*, hal 46

²¹ Munir Fuady, *Hukum Per Kreditan Kontemporer*, (Bandung : PT Citra Aditya Utama, 1996), hal 37

A.2.2 Jenis-jenis Perjanjian Kredit

Dalam praktek Bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu:²²

1. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian ditawarkan kepada Debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja Bank, biasanya Bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standart (standaartform) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh Bank termasuk jenis Akta Dibawah Tangan.
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang Notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh Bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang Notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik.

A.2.3 Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit mempunyai fungsi antara lain sebagai:²³

²² Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: CV Alfabeta, 2003), halaman 100

- a) Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Hak debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai dengan tujuannya dan kewajiban debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditur untuk mendapat pembayaran bunga dan kewajiban kreditur adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitur dan kreditur berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
- b) Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
- c) Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.

d) Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur. Artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

B.1 Sejarah dan Pengertian Hak Tanggungan

Sejak lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka pada tanggal 9 April 1996, lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Selama ketentuan Undang-Undang belum terbentuk melalui ketentuan Peralihan Pasal 57 UUPA, peraturan tentang Hypotheek, sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan Creditverband, sebagaimana diatur dalam S. 1908 : 542 jo S. 1937 : 190, dinyatakan tetap berlaku.²⁴

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis hak jaminan yang dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak diutamakan kepada seorang kreditor tertentu yaitu pemegang

²⁴J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hal 3

jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor lainnya apabila debitor cidera janji. Hak tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang menyangkut tanah.

Pengertian dari Hak Tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan memiliki beberapa unsur pokok adalah

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- 2) Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diumumkan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Menurut Salim ada empat perlindungan dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu : ²⁵

²⁵ HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT.Rajagrafindo Persada, 2005, hal 113

- a. meningkatkan pembangunan pada bidang ekonomi membutuhkan lembaga hak jaminan yang mamapu memberi kepatian hukum sehingga mendorong parsitipasi masyarakat dalam pembangunan.
- b. Ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria belum terbentuk.
- c. Ketentuan hipotik dan creditverband yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria masih diberlakukan sementara sampai terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan dipandang tidak sesuai lagi dengan ekonomi Indonesia.
- d. Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dimungkinkan untuk dapat dipindahtangankan.

B.2 Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dikemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :²⁶

- a. *Droit de preferent* artinya memberikan kedudukan atau mendahului kepada pemegangnya, yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1. Maksud dari kedudukan diutamakan atau mendahului adalah bahwa jika cidera janji atau lalai membayar hutang, maka kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.
- b. *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT. Artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan, meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah ke pihak lain. Oleh sebab itu, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan tersebut telah beralih kepada pihak lain. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak

²⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP, 1996, hal 62-64

yang berkepentingan. Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, penunjukan utang-utang, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap dalam APHT, maka akan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Sedangkan asas publisitas dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkan Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahir dan mengikatkan Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi. Menurut Pasal 20 UUHT, apabila debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya, eksekusi dapat dilakukan secara langsung oleh kreditor melalui dua cara yaitu melalui penjualan dibawah tangan dan pelelangan umum.

B.5 Berakhirnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 ditentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal sebagai berikut :

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, sehingga sesuai dengan sifatnya yang merupakan accessoir dari perikatan pokok, maka menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan.
- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, yang dilakukan dengan pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskan Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, hal ini terjadi karena permohonan dari pembeli hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, yang meminta agar Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yang meminta agar Hak atas Tanah yang dibelinya tersebut dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, karena suatu syarat batal dipenuhi, atau dicabut untuk kepentingan umum dan dilepaskan dengan sukarela oleh yang mempunyai Hak atas Tanah.

Sesuai dengan sifat accessoir Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin

pelunasannya, piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan dapat melepas Hak Tanggungan, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang dilakukan dengan pernyataan tertulis kepada Pemberi Hak Tanggungan. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan oleh Kantor Pertanahan pada Buku Tanah Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah.

2.2 Upaya hukum yang berupa kewajiban bertindak terhadap obyek Hak Tanggungan, yaitu mengasuransikan obyek Hak Tanggungan.

Dalam perjanjian kredit, upaya yang paling penting untuk dilakukan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang adalah melakukan penutupan asuransi terhadap benda jaminan dalam kredit. Untuk mengetahui jumlah obyek Hak Tanggungan yang diasuransikan. Pelaksanakan asuransi ini mengacu pada Pasal 15 Syarat-syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit PT, BPR Kedung Arto Cabang Semarang yang menyebutkan bahwa :

Yang berhutang wajib mempertanggungjawabkan atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan banker clause untuk dan atas nama bank kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh bank, seluruh atau sebagian barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dengan jangka waktu serta dalam jumlah yang ditetapkan

oleh bank dan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh pengambil kredit sebagaimana yang telah disebutkan dalam polis dan disimpan di bank.

Berikut ini penulis paparkan salah satu ikhtisar pertanggungan asuransi terhadap obyek Hak Tanggungan yang dijaminakan adalah :

PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang

Nama Perusahaan Asuransi : PT. Wahana asuransi

No. Polis : 04.01.008132

Nama Tertanggung : BPR. Kedung Arto Ny.XX

Alamat Tertanggung : Jl. MT. Haryono No.811

Letak/ Lokasi Obyek Hak Tanggungan : Kelurahan :

Tembalang

Kecamatan:Sendang

Mulyo

Kode Kota : Semarang

Jangka Waktu Pertanggungan :12 (dua belas) bulan,
mulai dari tanggal 15
Desember 2006 sampai
tanggal 15 Desember
2007.

Obyek Asuransi : Rumah Tinggal,
Sertifikat Hak Milik
No.55

Harga Pertanggungan : Rp. 36.000.000

Uraian Bangunan	: dinding tembok, lantai keramik, pilar / tiang kayu / cor beton, atap genting, penerangan listrik, fondasi batu, luas 250 m ²
Penerangan	: Listrik
Suku Premi	: 0,560000 0/00 (per mil)
Jaminan Pokok	: Rp. 30.000
Biaya polis	: Rp. 15.000
Biaya Materai	: Rp. 6.000
Total Biaya Premi	: Rp, 51.000

PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang telah menentukan secara ketat lembaga asuransi yang dapat mempertanggungkan barang-barang milik debitor. Dalam hal ini PT. Wahana Asuransi adalah karena hubungan Istimewa secara manajemen yang secara langsung dimiliki oleh PT. BPR Kedung Arto cabang Semarang. Tujuan dari asuransi adalah untuk mengcover risiko kerugian apabila terjadi kerusakan atau kebakaran untuk benda jaminan yang berbentuk bangunan, sehingga setiap obyek Hak Tanggungan yang diatas tanahnya berdiri bangunan, maka wajib diasuransikan.

Biaya premi yang dibebankan berdasarkan besar nilai bangunan dan tidak termasuk didalamnya nilai tanah, hal ini disebabkan karena besar uang pertanggungan yang harus diambil bukan berdasarkan harga rumah

tapi berdasarkan berupa besar biaya yang dibutuhkan untuk membangun kembali rumah tersebut berdasarkan konstruksinya. Besarnya suku premi berbeda-beda antara masing-masing bangunan tersebut, seperti lokasi bangunan misalnya rumah tinggal atau tempat usaha.

PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang dengan ditentukan penutupan asuransi terhadap benda jaminan ini selain untuk kepentingan kreditor juga bagi kepentingan debitor sendiri. Penutupan asuransi benda jaminan ini memberikan keamanan yang lebih baik apabila terjadi resiko kerusakan rumah, maka perusahaan asuransi yang akan menanggung semua penggantiannya. Bila kerusakan dan rumah tidak diasuransinya biaya untuk membangun kembali rumah tersenut tidak lah murah. Pengeluaran dana ini bisa sangat memberatkan dan mengganggu aliran kas peminjam. Yang pada akhirnya mengakibatkan penundakan pembayaran cicilan kredit tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka klaim asuransi terhadap obyek Hak tanggungan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a) Pertanggung jawaban dilakukan pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh PT. BPR Kedung Arto untuk jangka waktu selama satu tahun dan dapat diperpanjang.
- b) Pertanggung jawaban dilakukan terhadap bahaya kebakaran. Kejatuhan pesawat terbang.
- c) Pertanggung jawaban terhadap bencana gempa bumi tidak dimasukkan sebagai salah satu mana petaka.

- d) Pertanggunggaan dilakukan untuk suatu jumlah pertanggunggaan yang dipandang cukup, yaitu berdasarkan untuk membangunkembali bangunan tersebut.
- e) Surat polis asuransi disimpan oleh PT. BPR Kedung
- f) Polis Asuransi memuat banker"s clause untuk memegang Hak Tanggungan.
- g) Segala ongkos dan pembayaran premi asuransi ditanggung oleh nasabah debitor.

Jadi salah satu upaya penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank sebagai kreditor adalah dengan menutup asuransi benda obyek jaminan yang ditutup oleh pihak debitor dengan klausula Banker "s clause. Demikianlah upaya yang ditempuh PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang untuk menjaga nilai obyek Hak Tanggungan yang dijaminakan supaya tidak menurun atau pun hapus. Yang terpenting bagi PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang adalah bahwa semua tindakan atau perbuatan hukum terhadap Hak Tanggungan, haruslah dengan sepengetahuan pemegang Hak Tanggungan (PT. BPR Kedung Arto cabang Semarang).

Janji tentang asuransi ini yang berdasarkan Pasal 297 KUHD, apabila debitor dan kreditor diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan atau akan diasuransikan, bahwa uang asuransi sampai jumlah piutangnya ditambah dengan bunga terutang menjadi pelunasan bagi piutang tersebut, penanggung

berkewajiban untuk membayarkan ganti kerugian yang harus dibayarkan itu kepada kreditor. Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut sangat dibutuhkan oleh perbankan. Didalam praktek perbankan klausula itu dicantumkan juga didalam polis asuransi atas agunan yang ditutup asuransinya yang dikeluarkan oleh penutupan asuransi yang bersangkutan.

PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang dalam melaksanakan jaminan dengan Hak Tanggungan tidak menetapkan semua janji-janji yang disebutkan oleh Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut, walaupun didalam APHT-nya dicantumkan secara lengkap mengenai janji-janji tersebut. Jika dikaitkan dengan pendapat AP. Perlindungan yang mengutip dari penjelasan pasal 11 ayat (2) UUHT bahwa .²⁷

Janji-janji yang dicantumkan dalam ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut akan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Dengan ini dicantum dan tidak dicantumkannya janji-janji pada Pasal 11 ayat (2) dalam APHT tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya

²⁷ *Opcit*, hal 52

APHT. Pencantuman janji-janji itu walaupun dalam prakteknya tidak dilaksanakan, tetap mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji yang tidak diterapkan tersebut yaitu janji untuk mengurus dan mengelola obyek Hak Tanggungan. Ketentuan ini dalam UUHT diatur pada Pasal 11 ayat (2) huruf c, sedangkan dalam syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan kredit PT. BPR Kedung Arto cabang Semarang diatur pada Pasal 22 yang menyatakan :

Dengan dibebankannya Hak Tanggungan untuk kepentingan bank, maka bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun untuk, jika dianggap perlu oleh bank, mengurus (dalam arti seluas-luasnya), atau mengelola berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri, benda yang dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan bank, dengan mengabaikan pemilik (eigenaar) atau yang menguasai (bezitter), sehingga bank dan atas biaya pemilik atau bezitter untuk :

- menyuruh mengadakan perbaikan, melakukan pemeliharaan, misalnya mengecat, mengapur dan sebagainya.
- Mengurus pemasangan dan sambungan pipa air, gas dan listrik pada bangunan-bangunan.

Obyek Hak Tanggungan yang dapat dikelola adalah dalam bentuk usaha atau perusahaan yang dibiayai dari kredit yang diambil oleh debitor. Pengelolaan obyek Hak Tanggungan tersebut ditempuh dalam rangka pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit.

Dalam praktek tidak ada satupun obyek Hak Tanggungan yang dikelola oleh bank. Bank hanya ikut campur dalam bidang manajemen perusahaan pengambil kredit, sehingga yang perlu diketahui adalah planningnya saja dan oleh sebab itu manajer perusahaan pengambil kredit tidak boleh tertutup atau dengan kata lain harus transparan dalam memberikan informasi tentang perusahaan, seperti aliran kas, aktifitas usaha, suplay bahan baku, serta permasalahan yang terkait dengan tenaga kerja. Untuk menunjang kelancaran usaha nasabah tersebut maka setiap 3 bulan sekali bank melakukan pembinaan terhadap nasabah debitor yaitu dengan memberikan saran-saran untuk memperbaiki pengelolaan keuangan dan kegiatan usaha nasabah debitor. Oleh sebab itu, terhadap benda obyek Hak Tanggungan yang mengalami penurunan nilai akan dibiarkan begitu saja tanpa adanya perbaikan sama sekali, asalnya nilai eksekusi masih cukup mengover kreditnya, maka PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang mensyaratkan restrukturisasi ataupun dengan meminta jaminan tambahan.

3. Kendala-kendala terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang apabila terjadi penurunan nilai jual obyek Hak Tanggungan

1. Kendala-kendala terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan apabila terjadi penurunan nilai jual obyek Hak Tanggungan antara lain :²⁸

²⁸ Hasil Wawancara, Neni S, PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang, pada tanggal 15 Januari 2009

- a) Masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitor yang bersangkutan sehingga PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang mengalami suatu hambatan dalam proses pengosongan rumah yang bersangkutan. Biasanya dalam proses eksekusi PT. BPR Kedung Arto Cabang memastikan terlebih dahulu apakah rumah dalam keadaan kosong atau masih ditempati oleh debitor yang bersangkutan. Dalam mengeksekusi PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang memprioritaskan terlebih dahulu terhadap rumah-rumah yang telah dalam keadaan kosong.

Menurut Damar Susilowati dalam hal pengosongan rumah harus diperjanjikan dengan tegas dinyatakan klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kapan atau berapa hari debitor diberi kesempatan serta denda keterlambatan untuk pengosongan, sehingga tidak menimbulkan kesulitan pada saat eksekusi dan sebaliknya kreditor meminta saran kepada PPAT apa yang baik dibuat dalam klausula APHT untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan apabila terjadi debitor wanprestasi.²⁹

- b) Agunan yang kurang marketable.

Hal ini dapat merugikan bank baik dari segi waktu maupun hasil penjualan karena agunan yang kurang marketable sukar untuk dijual dan membutuhkan waktu yang lama serta harga penjualannya tidak sesuai dengan keinginan pihak debitor dan pihak bank sehingga menghambat nilai jual obyek Hak

²⁹ Hasil Wawancara, Damar Susilowati, Notaris/PPAT di Semarang, pada tanggal 17 Januari 2009

Tanggung. Untuk mencegah terjadinya hal demikian maka PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang harus berhati-hati dan ekstra ketat dalam memeriksa atau menganalisis suatu data permohonan kredit, sehingga menutup segala peluang yang memungkinkan debitur untuk menghindar dari kewajibannya kepada pihak bank atas kredit yang diterimanya dan menghindarkan pihak bank dari agunan yang kurang marketable.

- c) obyek-obyek yang akan dilelang yang rusak parah, sehingga lelang dilakukan oleh PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) nilainya yang optimal.

2. Pengawasan

Analisa kredit melakukan pengawasan ke tempat usaha calon debitur didampingi marketing untuk memperoleh data-data serta penilaian. Penilaian tersebut dilakukan oleh Kepala Pemasaran yang meliputi penilaian jaminan adalah jaminan yang mempunyai nilai ekonomis yaitu dapat diperjualbelikan, mudah dipasarkan, kondisi dan lokasi strategis. Sedangkan jaminan yang mempunyai kekuatan yuridis yaitu tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikan, belum dijaminkan para pihak lain dan memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan.

Dalam pengawasan PT. BPR Kedung Arto melakukan peninjauan dilakukan satu tahun sekali, dinilai ulang dan diasuransikan.

Pengawasan yang dilakukan apabila debitor mengalami penurunan terhadap obyek Hak Tanggungan.

3. Upaya PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang dalam mengatasi nilai obyek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi.

PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang selama ini belum pernah melakukan eksekusi terhadap rumah yang masih dalam keadaan ditempati oleh debitor. PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang dalam mengatasi hambatan-hambatan yang timbul apabila debitor wanprestasi terhadap nilai obyek Hak Tanggungan adalah dengan melakukan upaya-upaya sebagai berikut :

- a. Langkah yang diambil pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang khususnya rumah yang masih ditempati oleh debitor yang bersangkutan, berupa:

1. pendekatan secara persuasif terhadap debitor berupa memberi pengertian-pengertian yang sekiranya debitor terhadap nilai jual obyek hak tanggungan antara lain :

- Untuk dapat mencari pembeli baru karena dengan dijual sendiri kemungkinan dari pihak debitor masih dapat diharapkan mendapatkan sisa atas penjualan rumah tersebut.

- Melakukan pengosongan dengan memberi sekedar uang pindah atau kontrak secara sukarela dari pemberi lelang kepada debitor atau kreditor.
2. melalui Pengadilan Negeri yaitu dengan mengajukan penetapan tentang pengosongan dengan membayar biaya pengosongan kepada Pengadilan Negeri dari pembeli.
- b. Upaya penyelesaian terhadap obyek yang kurang marketable adalah sebagai berikut :
1. untuk rencana lelang semaksimal mungkin misalnya pengumuman lelang harus dilakukan tidak hanya pada media massa saja akan tetapi perlu diadakan pengumuman lelang dipasang di tempat obyek yang akan dilelang serta di kelurahan setempat.
 2. Pihak PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang dan Kantor Pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) harus benar-benar mencari pembeli yang optimal.
 3. Upaya penyelesaian terhadap obyek yang rusak parah adalah perlu dilakukan perbaikan terhadap obyek yang rusak oleh Pihak PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang, sehingga masyarakat akan tertarik untuk melakukan pembelian yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan akan tercapai harga lelang yang optimal.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari uraian Upaya Hukum PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang untuk menjaga kepentingannya terhadap obyek Hak Tanggungan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Upaya hukum yang ditempuh oleh PT. BPR Kedung Arto untuk menjaga nilai obyek Hak Tanggungan berdasarkan syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dari kredit PT. BPR Kedung Arto terdiri dari 2 (dua) bentuk. Bentuk pertama ialah upaya Hukum yang berupa pembatasan kewenangan bertindak bagi pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan dan kewajiban bertindak bagi pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan antara lain :
 - a) Pembatasan kewenangan bertindak terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut antara lain, yaitu melarang merombak semua bentuk dan tata susunan obyek Hak tanggungan serta melarang untuk merubah fungsi bangunan, melarang untuk merubah peruntukan atau penggunaan tanah, melarang untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan. Pada intinya setiap perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh pemberi Hak

Tanggungjawab terhadap obyek Hak Tanggungan haruslah dengan sepengetahuan dan izin dari PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang.

b) Kewajiban bertindak terhadap obyek Hak Tanggungan yaitu menyuruh pemberi Hak Tanggungan untuk mengasuransikan bangunan yang berdiri di atas obyek Hak Tanggungan pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang, perusahaan asuransi tersebut adalah PT. Wahana Asuransi. Resiko ditanggung oleh perusahaan asuransi tersebut adalah resiko kebakaran, petir, ledakan dan kejatuhan pesawat terbang

2. Kendala-kendala terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang apabila terjadi penurunan nilai jual obyek Hak Tanggungan antara lain pengosongan rumah, kurang marketable, dan melalui jalur lelang.

B. SARAN

1. Untuk menghindari terjadi penurunan nilai obyek Hak Tanggungan, maka bank sebaiknya melakukan penelitian yang mendalam mengenai prospek dan resiko yang mempengaruhi obyek Hak Tanggungan dan memberikan kepastian pemegang Hak Tanggungan yaitu barang jaminan setiap waktu siap untuk dieksekusi dan nilai jualnya cukup untuk melunasi hutang debitor. Selanjutnya PT. BPR Kedung Arto

Cabang Semarang mewajibkan debitor untuk menempatkan dana sebesar 1 x (satu kali) angsuran direkening yang bersangkutan, yang dipergunakan untuk keperluan darurat misalnya untuk perbaikan obyek Hak Tanggungan.

2. PT. BPR Kedung Arto Cabang Semarang dalam melakukan kegiatan pemeliharaan dan penyelamatan terhadap obyek Hak Tanggungan hendaknya jangan sampai melemahkan potensi atau kekuatan si pemberi Hak Tanggungan atas penguasaannya terhadap obyek Hak Tanggungan, sehingga pemberi Hak Tanggungan masih dapat memanfaatkan dan mengelola tanah yang dijadikan jaminan serta dapat menempati rumah, gedung atau bangunan yang dijadikan obyek jaminan.