

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SLEMAN**

SKRIPSI



Oleh:

VENNY FITRIANA PUSPITASARI

No.Mahasiswa : 08410010

Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SLEMAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

VENNY FITRIANA PUSPITASARI

No. Mahasiswa : 08410010

Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012



HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**

CABANG SLEMAN

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 28 April 2012 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 28 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : H. Nurjihad, SH., MH
2. Anggota: Ery Arifudin, SH., MH.
3. Anggota: Abdul Jamil, SH., M.Ag.

Mengetahui,
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan,

(Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH.)

NIP 19540612.198403.1.001

HALAMAN MOTTO

“Bacalah dengan nama Tuhanmu yang menciptakan. Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah, dan Tuhanmulah Yang Maha Pemurah. Yang mengajar dengan Qalam. Dialah yang mengajar manusia segala yang belum diketahui”

(Q.S Al-‘Alaq 1-5).

Allah mencintai orang yang cermat dalam meneliti soal-soal yang meragukan dan yang tidak membiarkan akalnya dikuasai oleh nafsunya

(Nabi Muhammad SAW)

YES. WE CAN

(Barrack Obama)

KATA PENGANTAR

Penulis panjatkan puja puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya selama penulis menempuh studi hingga saat tersusunnya skripsi yang berjudul : **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SLEMAN.**

Dengan sepenuh hati penulis menyadari betapa besar bantuan dari beberapa pihak yang telah penulis terima di dalam menyusun skripsi ini, oleh karena itu penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M. Ec.
2. Dekan Fakultas Hukum, Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH.
3. Dosen Pembimbing Skripsi, H. Nurjihad, SH., MH, yang telah banyak memberikan inspirasi dan dukungan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Kedua orang tua, Ayahanda Waluyadi dan Ibunda Umirul Khayati yang tidak pernah putus mendoakan dan mendukung penulis untuk selalu bekerja keras dan mencapai kesuksesan.

6. Adikku Vidi, Vici, dan tanteku Indah Yuliana terima kasih atas doa dan penyemangat yang kalian berikan selama ini.
7. Yang Terkasih, Satrio Utomo terima kasih atas semua dukungan, bantuan dan pemberian semangat yang tiada hentinya mensupport penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat tersayang, Sonya d'Eva, Lovia Saputri, Tues Kindyana, Pman, Owi atas kebersamaannya selama ini dan segala dukungan serta hiburan yang diberikan kepada penulis.
9. Teman-teman Kelas A Angkatan 2008, Anggit, Denny, Risma, Sulis, Yetty, Galih, Tomy yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Anak-anak Kost Pink, Ari, Lisa, Mbak Yori, Cita, Lyla, Risty, Vita, Heny, dan Oce yang selalu memberikan semangat dan kenyamanan kepada penulis disaat sedih maupun senang.
11. Teman-teman KKN Reguler-1 unit 168 Angkatan XLII Dusun Karangtengah, Desa Giricahyo, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Gunung Kidul, Dwi, Indra, Mahasin, Risya, Upi, dan keluarga besar Mbah Turi, Ibu Ponijem, Bapak Karyono, Ibu Menik terimakasih atas kerjasama dan dukungannya.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis susun ini kurang sempurna, mengingat keterbatasan kemampuan serta pengalaman penulis. Namun demikian

penulis telah berusaha untuk menyusun skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Dan penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca ini demi sempurnanya skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan akademik pada khususnya.

Atas bimbingan, dorongan, bantuan mereka kepada kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan sebaik mungkin. Tidak ada maksud lebih mengutamakan pihak tertentu dengan membuat urutan nomor diatas. Namun yang jelas, sekecil apapun bantuan yang diberikan kepada penulis, itu semua sangat berarti. Semoga Allah membalas segala kebaikan kalian yang telah diberikan kepada penulis. Amin.

Yogyakarta, 9 April 2012

Venny Fitriana Puspitasari

ABSTRAK

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman sebagai salah satu bank terbesar di Indonesia telah menyalurkan kredit kepada masyarakat dalam beberapa bentuk salah satunya dengan jaminan Hak Tanggungan. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman serta langkah yang ditempuh dalam mengatasi kredit bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan

Penelitian ini menggunakan pendekatan empiris. Metode ini dilakukan untuk mendapatkan kebenaran dan pembahasan yang ada serta untuk melihat penerapan suatu aturan hukum dalam masyarakat. Analisis dilakukan secara kualitatif, yang dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, melalui beberapa tahap, yaitu, tahap permohonan, tahap penilaian dan tahap realisasi. Hubungan antara bank dengan nasabah diawali dengan kedatangan nasabah ke bank untuk mengisi Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP), didalam SKPP disyaratkan berkas-berkas yang harus dipenuhi oleh calon debitur, setelah memenuhi persyaratan, menandatangani SKPP, SKPP diserahkan ke bank untuk diproses. Kemudian dilakukan penilaian oleh pemrakarsa kredit berdasarkan analisis 5 C. Tahap selanjutnya tahap realisasi, yaitu setelah perjanjian kredit dan pengikatan agunan, agunan diikat dengan Hak Tanggungan, dan debitur membayar biaya-biaya pengikatan kredit, maka dilakukan proses pencairan kredit.

Hal-hal yang menjadi kredit itu bermasalah sehingga mengakibatkan adanya bentuk wanprestasi seperti halnya kredit macet yaitu: adanya penggunaan kredit yang tidak sesuai dengan tujuan semula, ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu kredit yang lancar dan kredit yang tidak lancar. Untuk penyimpangan penggunaan kredit, tapi pinjaman lancar bank melakukan pembinaan yang lebih ditingkatkan dan diupayakan agar debitur menyadari bahwa langkah yang dilakukan adalah keliru yang nantinya berdampak terhadap usaha yang selama ini dijalannya. Sedangkan untuk penyimpangan penggunaan kredit, sehingga menyebabkan pinjaman menjadi tidak lancar, maka bank melakukan pendekatan lebih untuk mengetahui kenapa kreditnya sampai bermasalah. Bank melakukan pembinaan kredit, jika pembinaan kredit tidak bisa menyelesaikan kredit yang bermasalah, maka dilakukan penyelamatan kredit melalui 3 R, yaitu (*Restucturing, Reconditioning dan Reshedulling*). Jika penyelamatan kredit tidak bisa menyelesaikan kredit yang bermasalah, maka dilakukan penyelesaian kredit bermasalah Penyelesaian kredit macet di BRI melalui bentuk penjualan jaminan Hak Tanggungan dibawah tangan.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Venny Fitriana Puspitasari
2. Tempat, Tanggal Lahir : Pontianak, 29 Maret 1990
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Golongan Darah : A
5. Alamat Terakhir : Perum. Bumi Intan Permai No. D3, Sleman
6. Alamat Asal : Perum. Bumi Intan Permai No. D3, Sleman
7. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Waluyadi
Pekerjaan Ayah : Pegawai BUMN
 - b. Nama Ibu : Umirul Khayati
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah TanggaAlamat Orang Tua : Perum. Bumi Intan Permai No. D3, Sleman
8. Riwayat Pendidikan : SDN 3 Karanganyar
SLTPN 1 Karanganyar
SMA Negeri 2 Kebumen
9. Organisasi : -
10. Prestasi : -
11. Hobby : -

Yogyakarta, 28 April 2012

Yang Bersangkutan,

(Venny Fitriana Puspitasari)

NIM. 08410010

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN MOTTO.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
F. Kerangka Skripsi.....	14
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	16
1. Pengertian Perjanjian.....	16
2. Asas-Asas Perjanjian.....	18
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
4. Wanprestasi dan Akibatnya.....	21
5. Berakhirnya Perjanjian.....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	24
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	26
2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	28

3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku.....	29
4. Jaminan Kredit Bank.....	39
5. Kredit Macet.....	56
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	61
1. Ciri-Ciri, Asas, dan Sifat-Sifat Hak Tanggungan.....	63
2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	66
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	72
4. Hapusnya Hak Tanggungan.....	78
 BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SLEMAN	
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.....	80
B. Penyelesaian Terhadap Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman	111
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	119
B. Saran.....	121
DAFTAR PUSTAKA.....	123
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang sangat besar. Seiring dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan yang sebagian besar dana diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Bank berfungsi sebagai “*financial intermediary*” (perantara keuangan) dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam¹. Hal tersebut sejalan dengan fungsi utama bank sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dalam Pasal 1 ayat (2) disebutkan bahwa:

¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 61

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Sesuai dengan prinsip *prudential banking*, maka dalam hal bank akan menyalurkan kredit, bank akan menganalisa secara mendalam setiap permohonan kredit dari nasabahnya, sehingga bank dapat memperoleh keyakinan bahwa debitor dapat mengembalikan pinjamannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Salah satu faktor yang dapat menyakinkan pihak bank meminta kepada nasabah debitornya untuk menyerahkan jaminan (baik jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan) disini pentingnya lembaga jaminan berperan dalam kredit perbankan.

Dalam perkembangan perekonomian di Indonesia, lembaga jaminan mempunyai peran serta menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya. Lembaga jaminan sangat berperan dalam penyaluran dana melalui kredit perbankan karena pihak bank selaku kreditor mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan dan kepastian hukum.

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere* yang berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seseorang yang

mendapat kepercayaan dari pihak kreditor kepada debitor yang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang diperjanjikan baik.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pada pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang masih konsisten, yaitu dengan fokus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Hal ini tercermin pada perkembangan ekspansi Kredit Usaha Rakyat (KUR) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sangat pesat dan cepat dari tahun ke tahun. Tercatat bahwa pada tahun ketiga, nasabah KUR PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk telah mencapai 3,6 juta orang dengan nilai kumulatif pembiayaan senilai 22,7 triliun rupiah.

Pada akhir 2011, penerima KUR PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mencapai 5,3 juta orang dengan nilai pinjaman 39,5 triliun rupiah. Memasuki 2012, ekspansi KUR perseroan tidak mengendor, sehingga menutup bulan Januari, KUR PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tembus 40 triliun rupiah, tepatnya 40,7 triliun rupiah.

Berkaitan dengan tingkat kesehatan KUR yang disalurkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk relative cukup baik, karena rata-rata penerimanya pengusaha pemula, sehingga tingkat kepatuhan nasabah membayar angsuran sangat tinggi. Dari total realisasi tersebut, rasio kredit bermasalah atau non performing loans (NPL) hanya 2,55 persen atau di bawah ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia sebesar 5 persen. Untuk KUR ritel

PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk plafonnya sebesar 9,7 triliun rupiah, NPL-nya tercatat 3,06 persen. Sedangkan KUR mikro dengan plafon 30,8 triliun rupiah, NPL-nya 2,33 persen.

Seiring dengan perkembangan di Indonesia yang semakin pesat, maka sampai saat ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mempunyai Unit Kerja yang mencapai 4.894 unit, ditambah Teras BRI sebanyak 1.304 gerai, dan Teras keliling sebanyak 101 mobil. Teras keliling ini merupakan unit kerja BRI yang bersifat mobile sehingga dapat memberikan layanan transaksi perbankan di lokasi-lokasi potensial yang belum terjangkau oleh unit kerja (Uker) konvensional BRI terutama di pasar rakyat.

Sebelumnya pemerintah merilis, sepanjang 2011, realisasi KUR secara nasional mencapai 28,621 triliun rupiah. Pencapaian ini lebih tinggi dari target awal sebesar 20 triliun rupiah dengan total penerima KUR 1.887.520 debitor, atau 143,1 persen dari target.²

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mempunyai visi, menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah, sedangkan misinya: melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat; memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good*

² <http://koran-jakarta.com/index.php/detail/view01/84150>

corporate governance; memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan.³

Tanah merupakan jaminan yang paling aman untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit karena nilai tanah tidak pernah turun bahkan akan semakin tinggi nilainya. Lembaga jaminan hak atas tanah telah dikenal di Indonesia seperti *hypotheek* dan *credietverband* yang merupakan lembaga jaminan produk pemerintah kolonial Belanda. “Jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau *postal*, lembaga jaminannya adalah *hypotheek*, yang ketentuan hukum materilnya diatur dalam buku II KUHPerduta. Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah *creditverband*, yang ketentuan materil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam S.1908-542 sebagaimana diubah dengan S 1937-190 jo S1937-191, *hypotheek* dan *credietverband* hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang.”⁴ Dengan demikian jenis benda jaminan akan menentukan jenis jaminan yang akan digunakan.

Kelahiran Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) merupakan suatu jawaban atas amanah yang

³ <http://www.bri.co.id/TentangKami/VisidanMisi/tabid/60/Default.aspx>

⁴J.Sudarjanto W, “Pokok-Pokok Kebijaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan”, Makalah, **Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT**, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang, 1996, hlm. 21.

ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan UUPA, yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia disamping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan. Sehingga diperlukan lembaga jaminan dengan ciri-ciri: (a) memberikan kedudukan mendahulukan bagi pemegangnya; (b) selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun obyek itu berada; (c) Memenuhi asas specialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; (d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. ⁵Hal demikian melekat pada Hak Tanggungan.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT ternyata lebih luas bila dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tapi juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, khususnya kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Hal tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dan memberi kemungkinan bagi golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan yang mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang

⁵ Arie Sukanti Hatagalung, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor: 28/VIII/Maret, Tahun 1997, hlm 10.

diperlukan dengan tanah yang dimiliki sebagai jaminan. Demikian pula dunia perbankan dapat memanfaatkan ketentuan tersebut untuk menerima agunan berupa gedung-gedung yang mempunyai nilai ekonomis tinggi yang berada di atas tanah hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada orang perseorangan ataupun badan hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik berdasarkan UUHT tentunya tidak tertutup sama sekali artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat menghendaki, hal ini masih terbuka.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dalam proses mencairkan kreditnya dilakukan analisa yang mendalam baik itu berupa penilaian watak, penilaian kemampuan, penilaian terhadap modal, penilaian terhadap agunan, penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitor, dalam prakteknya tetap saja kredit yang dikucurkan mengalami kredit yang bemasalah sampai terjadi kredit macet. Jika dalam perjalanannya kredit mengalami masalah maka akan dilakukan upaya untuk mencegah kredit itu tidak sampai macet. Setelah diketahui permasalahan kredit tersebut adalah usaha debitor menurun, maka kemampuan debitor tidak sesuai dengan analisa kemampuan membayarnya semula. Sehingga ditawarkan solusi berupa upaya penyehatan.

Dilain pihak masih banyak penggunaan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menyimpang dari tujuan semula. Sehingga mengakibatkan

kredit yang berjalan mengalami masalah. Sekalipun bank dalam memberikan kredit tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang akan diberikan akan menjadi kredit yang macet, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak macet, namun pada akhirnya kredit tetap juga macet.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dikarenakan domisili penulis yang berada di Sleman, sehingga mampu melakukan penelitian sesuai target dengan judul : “Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan untuk lebih memfokuskan diri dalam membahas masalah penelitian, maka diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman?

2. Bagaimana penyelesaian terhadap kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
2. Untuk mengetahui langkah apa yang ditempuh oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dalam mengatasi kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, hukum perbankan dan hukum jaminan khususnya mengenai jaminan hak tanggungan

2. Secara Praktis

Penelitian ini dapat memberikan masukan bagi kalangan perbankan/kreditor, debitur dan pihak ketiga guna mengantisipasi permasalahan yang timbul dikemudian hari apabila ada jaminan dengan Hak Tanggungan dan penyelesaian permasalahan atas perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

E. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris, yaitu penelitian yang menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai perangkat peraturan perundang-undangan berlaku, tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dalam kehidupan masyarakat. Model penelitian hukum empiris yang pada umumnya urutan bab disusun berikut ini :

1. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan sesuatu yang akan diteliti/dikaji yang dapat berupa perilaku orang atau dokumen yang memberikan informasi atau data penelitian yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Berkaitan dengan itu, maka objek penelitiannya adalah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian merupakan pihak-pihak atau orang yang dipilih oleh penulis untuk memberikan informasi atau keterangan terhadap masalah yang diteliti. Non-Random Sampling adalah teknik yang dipilih oleh penulis yaitu dengan mengambil sampel dengan permasalahan penelitian dengan menentukan sampel berdasarkan tujuan penelitian terhadap satu populasi yang homogen, misalnya kelompok atau profesi tertentu (*purposive random sampling*). Sampel dalam penelitian ini tidak semua diteliti, tapi yang dianggap mewakili keseluruhan, yaitu:

- a. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
- b. Supervisor Administrasi Kredit (ADK) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
- c. Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
- d. Notaris dan PPAT rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman

3. Sumber Data

Sumber data penelitian terdiri dari:

- a) Data Primer, data yang diperoleh peneliti secara langsung dari objek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yaitu pada:
- a. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
 - b. Supervisor Administrasi Kredit (ADK) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
 - c. Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
 - d. Notaris dan PPAT rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman
- b) Data Sekunder, data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Dalam hal ini diperoleh dari studi kepustakaan, yaitu dengan cara mempelajari buku-buku perpustakaan berupa literatur, yang berkaitan penelitian ini dan sumber-sumber lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan metode wawancara, yaitu melakukan tatap muka dan tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

5. Pendekatan yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis-sosiologis adalah suatu pendekatan dari sudut pandang hukum yang berlaku dalam masyarakat.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, sehingga dapat meneliti data yang diperoleh untuk mengetahui atau menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataannya (editing).

F. Kerangka Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

Bab ini terdiri dari 3 (tiga) sub bab yaitu mengenai tinjauan umum mengenai perjanjian, tinjauan umum mengenai Perjanjian Kredit, tinjauan umum mengenai Hak Tanggungan.

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SLEMAN

Bab ini merupakan penyajian data primer dan sekunder mengenai hasil penelitian di lapangan mengenai : Uraian tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, langkah penyelesaian hukum yang ditempuh dalam mengatasi kredit macet dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini akan disajikan kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan atas materi penelitian sesuai dengan permasalahan yang dituangkan dalam bab sebelumnya dan saran-saran dari pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan dan dibahas dari bab-bab sebelumnya.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan, diatur dalam Buku III KUHPerduta. Perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan didalam kehidupan masyarakat. Misalnya jual beli, sewa menyewa adalah perjanjian menerbitkan perikatan⁶.

Di dalam Pasal 1313 KUHPerduta dinyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUHPerduta tersebut mengandung kelemahan, yaitu:

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Disini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata ”mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari

⁶Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, 2003, hlm 73.

mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”.Jadi jelas, nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- i. mengurus kepentingan orang lain.
- ii. Melawan perbuatan hukum.⁷

Unsur-unsur dari perjanjian tersebut adalah:

1. Adanya kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian. Kata sepakat ini hanya harus diungkapkan/dinyatakan, sehingga merupakan suatu pernyataan kehendak dari para pihak yang bersangkutan. Kata sepakat itu haruslah yang satu tergantung dari yang lainnya.
2. Adanya tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak/lebih yang berdiri sendiri. Pernyataan kehendak dari salah satu pihak tidak mempengaruhi yang lainnya.
3. Tercapainya kata sepakat dari para pihak tersebut saling tergantung satu dengan yang lainnya.

⁷Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 45.

4. Para pihak menghendaki agar perjanjian itu mempunyai akibat hukum. Karena ada juga kata sepakat yang tidak mempunyai akibat hukum.

5. Akibat hukum itu dilakukan:

- a) Untuk kepentingan yang satu atas beban yang lainnya atau
- b) Timbal balik (untuk kepentingan dan beban kedua belah pihak)

Dengan memperhatikan ketentuan Undang-Undang yang berlaku, khususnya bagi perjanjian-perjanjian formil diharuskan adanya bentuk tertentu.

2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Pasal 1338 KUHPerdara ini terdapat asas-asas dari hukum perjanjian, yang menurut Rutten dibagi menjadi 3 (tiga) unsur:

1. Azas bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata-mata, disebut asas konsensualisme
2. Azas bahwa pihak-pihak yang harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara

bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, maka disebut azas kekuatan mengikat dari perjanjian

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

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Selanjutnya Pasal 1320 KUHPdata mengatur mengenai sahnya perjanjian.

Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

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

Syarat nomor 1 dan nomor 2, disebut syarat subyektif, sedangkan syarat nomor 3 dan nomor 4, disebut syarat obyektif.

Apabila syarat subyektif diatas tidak dipenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian adalah batal demi hukum.⁸

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian itu, dibedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wanzenlijke oordeel*), subbagian inti disebut *esensalia* dan bagian yang bukan inti disebut *naturalia* dan *aksidentalialia*.

a. *Esensalia*

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructive oordeel*).

b. *Naturalia*

Bagian ini merupakan sifat pembawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*).

c. *Aksidentalialia*.

Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.⁹

Pasal 1321 KUHPerdara memberikan ketentuan, bahwa tidak ada sahnya suatu perjanjian karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka

⁸Ibid, hlm.65.

⁹Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm, 24-25.

perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata, yang isinya:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

4. Wanprestasi dan Akibatnya

Untuk mencapai tujuan yang dikehendaki oleh para pihak dalam suatu perjanjian yang dibuatnya, maka para pihak berkewajiban untuk melaksanakan segala sesuatu yang menjadi hak dan kewajiban. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya karena kesalahan baik karena kesengajaan atau karena kelalaiannya, maka pihak yang demikian dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Adapun wanprestasi yang terjadi dapat berupa:¹⁰

1. Salah satu pihak dalam perjanjian yang bersangkutan tidak melaksanakan atau melakukan apa yang disanggupi atau telah diperjanjikan.
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

¹⁰Prof. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internusa, 1982, hlm 33

3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam suatu perjanjian tidaklah mudah untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, sebab dalam perjanjian sering tidak disebutkan secara tepat kapan para pihak diwajibkan untuk memenuhi prestasi tersebut. Apabila seseorang/debitor dianggap melakukan wanprestasi, maka ia harus diberi surat peringatan secara tertulis terlebih dahulu dari pihak lain/kreditor.

Surat peringatan tersebut sering disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditor kepada debitor yang berisi ketentuan bahwa kreditor menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.¹¹

Secara umum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi dapat dikenakan hukuman atau sanksi hukum, yaitu:

- a. Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1234 KUH Perdata)
- b. Apabila perjanjian itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan/pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata)

¹¹Ibid, hlm 46.

- c. Dalam ikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitor sejak terjadi cidera janji (Pasal 1237 KUH Perdata)
- d. Debitor diwajibkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata)
- e. Debitor wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka pengadilan, dan debitor dinyatakan bersalah.

5. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya berakhir apabila tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai. Masing-masing pihak telah saling memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan sebagaimana yang mereka kehendaki dalam mengadakan perjanjian tersebut. Mengenai berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi karena:

1. Ditentukan oleh undang-undang mengenai batas berlakunya
2. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian
3. Para pihak atau Undang-Undang menentukan terjadinya suatu peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus, misalnya dengan meninggalnya

salah satu pihak dalam perjanjian menyebabkan pemberian kuasa berakhir

4. Pernyataan penghentian persetujuan oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan, pernyataan berakhirnya suatu perjanjian harus ada pada perjanjian yang sifatnya sementara, misalnya perjanjian sewa menyewa
5. Berakhirnya suatu perjanjian karena putusan hakim
6. Berakhirnya suatu perjanjian karena tujuan perjanjian tersebut telah tercapai
7. Dengan persetujuan para pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa diantara usaha-usaha bank yang dapat dijalankan oleh Bank Umum meliputi:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat

Bank umum menghimpun dana dari masyarakat dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

- b. Memberikan kredit
- c. Memberikan surat pengakuan utang

Bank umum dapat menerbitkan surat pengakuan utang baik yang berjangka pendek maupun yang berjangka panjang. Surat pengakuan utang yang berjangka pendek adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 sampai Pasal 229 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, yang dalam pasar uang dikenal sebagai Surat Berharga Pasar Uang (SBPU), yaitu promes dan wesel maupun jenis lain yang mungkin dikembangkan di masa yang akan datang. Surat Pengakuan utang berjangka panjang dapat berupa obligasi atau sekuritas kredit.

- d. Kegiatan anjak piutang, kartu kredit dan wali amanat.

Bank umum melakukan penempatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat. Kegiatan anjak piutang merupakan kegiatan pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari transaksi perdagangan dalam dan luar negeri, yang dilakukan dengan pengambil alihan atau pembelian piutang tersebut. Sedangkan usaha kartu kredit adalah usaha dalam kegiatan pemberian kredit atau pembiayaan untuk pembelian barang atau jasa yang penarikannya dilakukan dengan kartu. Secara teknis kartu berfungsi sebagai sarana pemindahbukuan dalam melakukan pembayaran suatu transaksi.

e. Menyediakan pembiayaan

Bank umum menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

f. Menyediakan kegiatan lain

Bank umum dapat melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan usaha selain dari kegiatan tersebut diatas, yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya memberikan bank garansi, bertindak sebagai bank persepsi, *swap* bunga, membantu administrasi usaha nasabah dan lain-lain.

Karena fungsi utama perbankan adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk kredit, menyebabkan Moh. Tjoekam menyebutkan bahwa kredit merupakan bisnis inti pada bank komersial.¹²

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Beberapa pakar hukum berpendapat demikian, bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. R. Subekti berpendapat:¹³

¹² Muhammad Tjoekam, *Perkreditan-Bisnis Inti Bank Komersial-Konsep, Teknik & Kasus*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2002, hlm 1.

“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.”

Pendapat yang sama dikemukakan Marhainis Abdul Hay¹⁴

”Perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman¹⁵:

“Dari rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruiklening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah.”¹⁶

Perjanjian kredit tidak secara tegas diatur dalam KUHPerdata tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHPerdata. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan

¹³R.Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991, hlm. 3.

¹⁴Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1975, hlm 67.

¹⁵Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, 1994, hlm 110-111.

¹⁶Ibid hlm.66.

KUHPerdata Bab XIII buku IV ¹⁷ karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang, menurut Pasal 1754 KUHPerdata berbunyi: Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 dan 1769 KUHPerdata.

2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis ada 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:¹⁸

- (1) perjanjian/pengikatan kredit dibawah tangan atau akta di bawah tangan;
dan
- (2) perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris (notariil) atau akta otentik

¹⁷Sutarno, op.cit, hlm 96

¹⁸H. Budi Untung, SH, MM, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, 2000, hlm 31

Akta/perjanjian kredit dibawah tangan

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya diantara mereka (kreditor dan debitor) tanpa notaris. Lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit, saksi turut serta membubuhkan tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Akta/perjanjian kredit notariil (otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Adapun akta otentik adalah suatu akta undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akte dibuat.¹⁹

3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku

Perjanjian kredit seringkali merupakan perjanjian baku. Yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah:

Perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lain yang spesifik dari obyek yang

¹⁹Prof. R.Subekti, SH, *Aneka Perjanjian*., Bandung, Alumni,1979, hlm 419

diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tapi klausul-klausulnya.²⁰

Dalam praktek perbankan, setiap bank telah menyediakan formulir/blanko perjanjian kredit, yang isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu (telah dibakukan). Formulir tersebut disodorkan pada setiap permohonan kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon, pihak bank hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir, seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit dan jangka waktu kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak.

Adapun ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut:²¹

1. Isi atau syarat atau janji-janji yang ditetapkan secara sepihak.
2. Masyarakat sama sekali tidak dapat menentukan isi atau syarat atau janji-janji perjanjian.
3. Masyarakat terdorong oleh kebutuhan terpaksa menerima isi atau syarat-syarat atau janji-janji, sehingga apabila dikemudian akan mengadakan perubahan isi atau syarat atau janji-janji sama sekali tidak bisa.

²⁰Pendapat Sutan Remi Sjahdeini seperti dikutip Munir Fuady, *Hukum Perkeditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 41.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku Standart dan Perkembangannya di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1981, hlm 97.

4. Isi atau syarat atau janji-janji telah dipersiapkan terlebih dahulu.

Perjanjian kredit ini mengandung kelemahan terutama dihubungkan dengan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karena dalam perjanjian kredit tidak mengandung adanya kesepakatan dalam arti luas dari kedua belah pihak, melainkan hanya sepihak. Sedangkan pihak pemohon dalam memberi kesepakatannya hanya fiktif belaka. Dengan demikian perjanjian kredit bank tidak hanya mengandung kelemahan, tetapi sekaligus menyimpang dari asas-asas yang terkandung dalam Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata.

Kelemahan dari perjanjian baku adalah mengenai sifat (karakternya) karena ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausul yang mebebaskan kreditor dari kewajibannya (eksonerasi klausul)²²

Terlepas dari kelemahan dari dan penyimpangan terhadap Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdata, kita harus menerima keadaan tersebut sebagai kenyataan. Sebab disatu segi, timbulnya perjanjian kredit tidak dilatar belakangi oleh kaum ekonomi kuat, tetapi oleh kemauan pemerintah untuk membantu/merangsang pertumbuhan pengusaha ekonomi lemah lewat bantuan kredit. Sedangkan di segi lain, pemberian/pelepasan kredit tanpa disertai adanya persyaratan yang ketat akan mengakibatkan terbukanya risiko yang besar bagi kelangsungan usaha bank dan pada akhirnya akan melumpuhkan tujuan yang terkandung dalam pemberian kredit itu sendiri.

²²Ibid, hlm 113.

Perjanjian kredit penting artinya bagi debitor maupun kreditor, hal ini disebabkan fungsi dari perjanjian kredit yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditor dengan debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.²³

Setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya, namun sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

²³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hlm 242

Susunan sebuah perjanjian kredit pada umumnya meliputi:

a. Judul

Dalam dunia perbankan masih belum terdapat kesepakatan tentang judul atau penamaan perjanjian kredit ini. Ada yang menamakan dengan perjanjian kredit, surat pengakuan utang, persetujuan pinjam uang, dan lain-lain. Judul disini berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat tersebut, setidaknya kita akan mengetahui bahwa akta atau surat itu merupakan perjanjian kredit bank.

b. Komparisi

Sebelum memasuki substantif perjanjian kredit bank, terlebih dahulu diawali dengan kalimat komparisi yang berisikan identitas, dasar hukum dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank. Disini dijelaskan se jelasnya tentang identitas, dasar hukum, dan kedudukan subjek hukum perjanjian kredit bank. Sebuah perjanjian kredit bank dianggap sah bila ditandatangani oleh subjek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang demikian itu.

c. Substantif.

Sebuah perjanjian kredit bank yang berisikan klausula-klausula yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus memuat maksimum kredit, bunga dan denda, jangka waktu kredit,

carapembayaran kembali kredit, agunan kredit, *opeinsbaar clause*, dan pilihan hukum.

Perjanjian kredit yang baik seyogyanya sekurang-kurangnya berisi klausula-klausula sebagai berikut:

- a. klausula-klausula tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;
- b. klausula-klausula tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;
- c. klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan rekening pinjaman debitor;
- d. klausula tentang *representations and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitor mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitor pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
- e. klausula tentang *conditions precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitor sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit

tersebut dan nasabah debitor berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;

- f. klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
- g. klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan Rekening Koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- h. klausula tentang *affirmative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
- i. klausula *negative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku;
- j. klausula tentang *financial covenants*, yaitu klausula yang berisi nasabah debitor untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- k. klausula tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan dan penyelesaian kredit;
- l. klausula tentang *events of default*, yaitu klausula yang menentukan suatu peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak

kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding* kredit;

- m. klausula tentang arbitrase, yaitu klausula yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan arbitrase, baik badan arbitrase *ad hoc* atau badan arbitrase institusional;
- n. klausula-klausula bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausula-klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula lain, termasuk di dalam klausula-klausula ini adalah klausula yang disebut Pasal Tambahan, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam Pasal-Pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.²⁴

Beberapa hal harus diperhatikan sebelum ditandatanganinya akad kredit, antara lain :

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm 178-1979

a. Asas Negatif.

Seorang yang namanya tercantum didalam suatu sertipikat diatas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain, maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.

b. Asas Pemisahan Horisontal

Dalam asas ini seorang pemilik bangunan dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah diatas suatu bidang tanah yang belum tentu sama dengan pemilik tanah itu.

c. Title Search

1. Pengecekan mengenai legalitas sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang, apakah asli, palsu atau aspal
2. Apakah diatas tanah tersebut terdapat beban-beban lain seperti adanya hak tanggungan, blokir atau sedang dalam sengketa.

d. Persetujuan Istri atau suami untuk Warga Negara Indonesia

Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya, karena adanya ketentuan dalam Pasal 35 dan 36 ayat (2) dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama; perbuatan hukum

mengenai harta bersama harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak.

e. Persetujuan Komisaris/Pemegang Saham

Apabila debitor adalah Perseroan Terbatas harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan aset Perseroan Terbatas tersebut harus mendapatkan persetujuan Komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam anggaran dasarnya suatu Perseroan Terbatas dinyatakan bahwa perbuatan hukum untuk meminjam dan menjaminkan aset Perseroan Terbatas harus ada persetujuan komisaris dan pemegang saham.

f. Asas nasionalitas (status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan)

Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminakan mempunyai istri atau suami berkewarganegaraan asing, maka menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo Pasal 21 ayat (3) UUPA tanah menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan.²⁵

²⁵ Arie S. Hutagalung, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit Sulitnya Mengeksekusi*”, Newsletter, Nomor 31, 1997, hlm 31-23.

4. Jaminan Kredit Bank

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pemberian kredit bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasar prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap pelbagai aspek. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang Diubah, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor, yang kemudian terkenal dengan sebutan “the five C of credit analysis” atau prinsip 5 C’s.

Pada dasarnya konsep 5 C’s ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya.²⁶

1. Penilaian watak (*character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitor dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak menyulitkan bank dikemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara bank dan (calon) debitor atau

²⁶Dahlan Siamat, *Managemen Bank Umum*, Jakarta, Intermedia, 1995, hlm 99.

informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.

2. Penilaian kemampuan (Capacity)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debitornya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan hutangnya.

3. Penilaian terhadap modal

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akandatang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

Dalam praktek selama ini bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan oleh nasabah. Nasabah wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Jadi fungsi bank adalah hanya menyediakan tambahan modal, dan biasanya lebih sedikit dari pokoknya.²⁷

²⁷Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1995, hlm 33-34

4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan barang jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.

5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.

Selain memperhatikan hal-hal tersebut diatas, bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta.²⁸

Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5 C's, juga menerapkan apa yang dinamakan dengan prinsip 5 P²⁹ sebagai berikut:

²⁸Eddy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1989, hlm. 15.

²⁹Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996, hlm 24-26.

1. *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, dalam hal ini debitor. Bagaimana karakternya, kemampuannya dan sebagainya.

2. *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditor. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan *income* perusahaan. Dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

3. *Payment* (Pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembiayaan kredit dari calon debitor cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitor yang bersangkutan. Jadi harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitor punya sumber pendapatan dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

4. *Profitability* (Perolehan Laba)

Unsur perolehan laba oleh debitor tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu, kreditor harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi kembali kreditnya, *cash flow* dan sebagainya.

5. *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitor. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari *holding*, atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar skenario dan di luar prediksi semula.

Di samping menggunakan prinsip pemberian kredit diatas, bank dalam memberikan kredit juga menggunakan prinsip 3 R, yaitu:

1. *Returns* (Hasil yang Diperoleh)

Returns, yakni hasil yang diperoleh oleh debitor, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos disamping membayar keperluan

perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya.

2. *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitor tentu saja juga mesti dipertimbangkan. Dan apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedulle* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu. Ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitor untuk menanggung resiko. Misalnya dalam hal terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk harus diperhatikan apakah misalnya jaminan dan atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.³⁰

Di samping prinsip-prinsip diatas, beberapa prinsip lain dalam hal pemberian kredit yang berhubungan dengan debitor yang mesti diperhatikan oleh suatu bank adalah sebagai berikut:

1. Prinsip *Matching*. Yaitu harus *match* antara pinjaman dengan asset perseroan. Jangan sekali-kali memberikan suatu pinjaman berjangka waktu pendek untuk kepentingan pembiayaan/investasi yang

³⁰ Ibid, hlm 25-27

berjangka panjang. Karena hal tersebut akan mengakibatkan terjadinya *mismatch*.

2. Prinsip Kesamaan Valuta. Maksudnya penggunaan dana yang didapatkan dari suatu kredit sedapat-dapatnya haruslah digunakan untuk membiayai atau investasi dalam mata uang yang sama. Sehingga resiko gejolak nilai valuta dapat dihindari. Meskipun untuk itu juga tersedia apa yang disebut dengan *currency hedging*.
3. Prinsip perbandingan antara Pinjaman dan Modal. Maksudnya mestilah ada hubungan yang *prudent* antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal. Jika pinjamannya yang *high gearing*. Sebaliknya jika pinjamannya kecil dibandingkan dengan modalnya disebut *low gearing*. *Post* permodalan *earnings* yang akan didapat oleh perusahaan tidak *fixed*, yaitu dalam bentuk deviden, sementara *cost* terhadap suatu pinjaman yaitu dalam bentuk bunga relative tetap. Karena itu, kelangsungan suatu perusahaan akan terancam jika antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal tidak *reasonable*.
4. Prinsip Perbandingan antara Pinjaman dan Aset. Alternatif lain untuk menekan resiko antara besarnya pinjaman adalah dengan memperbandingkan antara besarnya pinjaman dengan aset, yang juga

dikenal dengan *gearing ratio*. Biasanya klasifikasi dari *gearing ratio* dilakukan sebagai berikut:

Rasio	Persentase
Rendah	→ 6 - 20
Sedang	→ 20 - 40
Tinggi	→ Diatas 40. ³¹

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit akan selalu memerlukan adanya jaminan, hal ini demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan akan terjamin dengan adanya jaminan.³² Disinilah letak pentingnya lembaga jaminan itu yaitu untuk memberikan rasa aman bagi kreditor jika sewaktu-waktu debitor wanprestasi.

Bank dalam memberikan kredit harus berdasarkan analisis pemberian kredit yang memadai agar kredit yang diberikan itu adalah kredit-kredit yang tidak mudah menjadi kredit macet. Salah satu faktor penting dalam analisa pemberian kredit diantaranya adalah jaminan atau agunan kredit. Jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan hutang debitor bila debitor cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan kepastian hukum

³¹Ibid, hlm 27-28.

³² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan: Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: FH Undip, 1996, hlm 2.

kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara eksekusi jaminan kredit bank.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1131 dan 1132 hanya mengatur perjanjian secara umum saja.

Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan”

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perserorangan.”

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdata menyatakan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan dari benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu diantara besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Jaminan menurut Undang-Undang Perbankan yang diubah diberi arti sebagai “keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jaminan kredit bank dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misalnya cara terjadinya, sifatnya, kebendaan yang dijadikan objek jaminan, dan sebagainya.

1. Jaminan karena Undang-Undang dan karena perjanjian

Jaminan karena Undang-Undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh, seperti jaminan umum, hak *privilege* dan hak retensi (Pasal 1132, Pasal 1134 ayat (1)). Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh perjanjian yang diadakan para pihak sebelumnya, seperti gadai, hipotik, Hak Tanggungan dan fidusia.

2. Jaminan umum dan jaminan khusus

Pada prinsipnya, menurut hukum segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditor. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1131 menyatakan bahwa Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perserorangan. Dari Pasal ini berarti seluruh harta kekayaan milik debitor akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitor kepada kreditor. Kekayaan debitor dimaksud meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru yang akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitor setelah perjanjian utang piutang diadakan. Dengan demikian, tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum atas pelunasan

perutangnya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya.

Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lain, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Pelunasan utangnya dibagi secara “seimbang” berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor. Hal demikian ditegaskan dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang menyatakan Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan dari benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu diantara besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Jadi pasal 1132 tersebut juga memberikan kemungkinan pengecualian adanya kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, yaitu pemegang hak prevelege, gadai (pand) dan hipotik. Berarti kedudukan para kreditor ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.

Jaminan umum ini dalam praktek perkreditan tidak memuaskan kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan umum tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan

ada dikemudian hari, serta kepada siapa saja debitor itu berutang, sehingga khawatir, hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup melunasi utang-utangnya. Untuk itu kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut. Dengan kata lain memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor.³³

Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitor, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau diistimewakan atau didahulukan daripada kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditor dan di dalam perjanjian akan diterangkan mengenai hal itu.

3. Jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dipertahankan terhadap

³³Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty 1980, hlm 45-46.

siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh hipotik, gadai, dan lain-lain). Sedang jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya (contoh borgtoch). Selain sifat-sifat tersebut, yang membedakan hak kebendaan dari hak perseorangan ialah asas prioriteit yang dikenal pada hak kebendaan dan asas persamaan pada hak perseorangan.

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak. Benda bergerak dibedakan lagi atas benda bergerak berwujud atau bertubuh dan benda bergerak tidak berwujud atau bertubuh. Pengikatan jaminan benda bergerak berwujud dengan gadai dan fidusia, sedangkan pengikatan jaminan benda bergerak tidak berwujud dengan gadai, *cessie* dan *account receivable*.

Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak (Pasal 506, Pasal 507

dan Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pengikatan jaminan benda tidak bergerak dengan hipotik dan hak tanggungan.

Sedangkan jaminan perserorangan dapat berupa *borghtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dan bank garansi (*bank guarantee*). Dalam *borghtocht* , pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perseorangan, sedangkan pada *corporate guarantee*, pemberi jaminannya adalah badan usaha yang berbadan hukum. Garansi bank diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin cidera janji.

4. Jaminan pokok, jaminan utama dan jaminan tambahan.

Sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitor berdasarkan “kepercayaan” dari kreditor terhadap kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak. Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, fidusia, dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata-mata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.³⁴

5. Jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah tanah, maka pembebanannya adalah dengan

³⁴ Munir Fuady, op.cit, hlm 69-70

menggunakan Hak Tanggungan, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan adalah kapal laut dan pesawat udara, maka pembebanannya dengan menggunakan hipotik. Sementara itu, kalau yang dijadikan jaminan adalah benda bergerak, maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, fidusia, *cessie* dan *account receivable*.

6. Jaminan regulatif dan jaminan non regulatif

Jaminan regulatif adalah jaminan kredit yang kelembagaannya sendiri sudah diatur secara eksplisit dan sudah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergolong ke dalam jaminan regulatif ini antara lain adalah hipotik, gadai dan hak tanggungan, akta pengakuan utang. Sedangkan jaminan non regulatif adalah bentuk-bentuk jaminan yang tidak diatur atau tidak secara khusus diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, tetapi dikenal dan dilaksanakan dalam praktek. Jaminan non regulatif ini ada yang berbentuk jaminan kebendaan seperti pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, tetapi ada juga jaminan non regulatif yang semata-mata hanya bersifat kontraktual, seperti kuasa menjual dan lain-lain.³⁵

7. Jaminan konvensional dan jaminan non konvensional

Jaminan konvensional adalah jaminan yang pranata hukumnya sudah lama dikenal dalam sistem hukum kita, baik yang telah diatur dalam perundang-

³⁵ Ibid, hlm 71-74

undangan, hukum adat maupun yang tidak diatur dalam perundang-undangan yang bukan berasal dari hukum adat, tetapi sudah lama dilaksanakan dalam praktek, seperti hipotik, hak tanggungan, gadai barang bergerak, gadai tanah, fidusia, garansi, dan akta pengakuan utang. Sementara itu bentuk-bentuk jaminan non konvensional adalah bentuk-bentuk jaminan yang eksistensinya dalam sistem hukum jaminan yang masih terbilang baru sungguhpun sudah dilaksanakan secara meluas, sehingga pranatanya belum sempat pula diatur secara rapi, antara lain seperti pengalihan hak tagih debitor (*assignment of receivable for security purpose*), pengalihan hak tagih klaim (*assignment of insurance proceeds*), kuasa menjual, dan jaminan menutupi kekurangan biaya (*cash deficiency*)³⁶

8. Saham sebagai agunan tambahan

Dalam rangka menunjang perkembangan pasar modal yang sehat, diperlukan peran serta perbankan untuk membiayai kegiatan pasar modal, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Sehubungan dengan hal itu, bank diperkenankan meminta agunan tambahan berupa saham untuk memperoleh keyakinan terdapatnya jaminan pemberian kredit. Hal ini dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/69/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/1/UKU

³⁶ Ibid, hlm 74-75

masing-masing tanggal 7 September 1993 perihal Saham sebagai Agunan Tambahan Kredit, yang menetapkan ketentuan saham sebagai agunan tambahan kredit.

Sedangkan kegunaan jaminan kredit adalah:

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan.
- 2) Menjamin agar debitor 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 kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- 3) Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya untuk mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bank/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak hilangnya kekayaan yang telah dijamin kepada bank.³⁷

³⁷ Rachmadi Usman, Op.Cit, hlm 286.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dari Pasal 8 tersebut dapat kita ketahui bahwa bank dalam memberikan kredit kepada debitor harus mempunyai keyakinan debitor sanggup dan mampu untuk melunasi hutangnya atau pembayaran dimaksud.

5. Kredit Macet

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit yang diberikan oleh bank, terdiri dari:

1. Kredit lancar

Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan; atau
- b. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tetapi tidak lebih dari 1 (satu) bulan dan kredit belum jatuh tempo.

2. Kredit dalam perhatian khusus

Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).

3. Kredit kurang lancar

Kredit digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan); dan/atau
- b. kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.

4. Kredit diragukan

Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yaitu memenuhi kriteria:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan); atau
- b. kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya: atau
- c. kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

5. Kredit macet

Kredit digolongkan macet apabila:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih); atau
- b. memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut di atas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau
- c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Terjadinya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan juga dikemukakan oleh Rachmadi Usman bahwa, selain karena indikasi debitor tidak mau membayar hutangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kredit yang ternyata mengalami penyimpangan.³⁸

Menurut Rene Setyawan, mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya system administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet, sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitor, musibah

³⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 2003, hlm. 259.

terhadap debitor atau terhadap kegiatan usaha debitor, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.³⁹

Lebih lanjut pengertian kredit macet dinyatakan oleh Gatot Supramono, bahwa kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, hal ini dapat berupa:⁴⁰

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya;
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya;
3. Nasabah membayar lunas kredit beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet yang berasal dari nasabah, antara lain:

1. Nasabah Menyalahgunakan Kredit Yang Diperoleh

Setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya sehingga nasabah harus mempergunakan kredit sesuai dengan tujuannya, Pemakaian kredit yang menyimpang, misalnya kredit untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian akan mengakibatkan usaha nasabah gagal.

³⁹ Rene Setyawan, *Penghimpunan Dana*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994, hlm. 7.

⁴⁰ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 131.

2. Nasabah Kurang Mampu Mengelola Usaha

Hal ini dapat terjadi karena nasabah yang kurang menguasai bidang usaha, karena nasabah mampu menyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibatnya usaha yang dibiayai dengan kredit tidak dapat berjalan dengan baik.

3. Nasabah Beritikad Tidak Baik

Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan kredit tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan kredit walaupun dengan resiko apapun, biasanya sebelum kredit jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggungjawab.

Kasmir juga mengemukakan bahwa timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Bank dapat merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet. Hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitor sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.⁴¹

⁴¹ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 115.

Dari uraian-uraian tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktu yang telah diperjanjikan.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan, adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah :

Hak jaminan yang dibebankan pada 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.

Pengertian tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini adalah hak atas tanah yaitu “hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”⁴²

Unsur-unsur pokok yang terdapat dalam Hak Tanggungan tersebut adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA

⁴² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2000, hlm.18

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
- d. Utang yang dijamin harus utang tertentu
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴³

Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan yang horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun penerapan asas-asas hukum tersebut tidak mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapi. Atas dasar kenyataan sifat itu, dalam rangka pemisahan asas horisontal tersebut, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas. Hal tersebut dilakukan dan

⁴³ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 11.

dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan, dinyatakan secara tegas oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

1. Ciri, Asas-Asas, dan Sifat-Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Asas-asas Hak Tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas

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

b. Asas Spesialitas

Asas ini dapat diketahui dari penjelasan pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tak Dapat Dibagi-bagi.

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

dimaksud tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh dari obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.

Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas tak dapat dibagi-bagi yaitu apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Karena Hak Tanggungan merupakan konversi dari Hipotik, maka Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

1. Mempunyai sifat *zaakfevolg* yaitu Hak Tanggungan itu senantiasa mengikuti bendanya di mana benda itu berada (*droit de suite*) Pasal 1163 ayat (2) KUHPerduta. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dan melekat diatas seluruh bendanya.

2. Lebih didahulukan pemenuhannya daripada piutang lain (*droit de preference*) Pasal 1133, 1134 ayat (2) KUHPerdata.
3. Obyeknya adalah benda-benda tetap yaitu dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda yang tetap berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.

Hak Tanggungan hanya berisi hak untuk pelunasan hutang saja (*verhaalsrecht*) dan tidak mengandung hak untuk menguasai atau memiliki bendanya namun diberi hak untuk memperjanjikan menjualkan, menjual atas kekuasaan sendiri bendanya manakala debitor wanprestasi. (Pasal 1178 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdata.

2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴⁴

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
- b) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.

⁴⁴ Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2000, hlm 24

c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti bahwa jika debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan utang piutang ini dapat dibuat dengan dibawah tangan atau dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Adapun obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) disebutkan bahwa Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Dua (2) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- i. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada kantor pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang mengetahuinya
- ii. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan 2 (dua) syarat diatas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, hak milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu , hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani hak tanggungan. Demikian juga hak pengelolaan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

Dalam ayat (2) disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah, Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan diwaktu yang akan datang kemungkinan untuk dibebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi persyaratan, tapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan dikemudian hari, dibuka kemungkinan untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan di atas.

Dalam hal ini Hak Pakai atas tanah negara yang wajib didaftar, tetapi sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah. Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial dan Hak Pakai atas nama perwakilan negara asing, yang tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Kemudian dalam Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, ditegaskan pula bahwa ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dengan adanya ketentuan tersebut diatas maka Hak Tanggungan dapat dibebankan pula pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah negara.

Dari uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan meliputi:

1. Yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1):

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

2. Yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (2) :

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

3. Yang disebutkan dalam pasal 27:

- a. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- b. Hak Milik atas satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

Sedangkan yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa :

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c. 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.

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁴⁵

Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang

⁴⁵ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm 10

dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing, sehingga akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.

Sehingga pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang isinya terdiri yang diwajibkan dicantumkan (dimuat) dan tidak wajib dicantumkan (fakultatif).⁴⁶

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) yang wajib dicantumkan adalah:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan tidak dicantumkan, kantor Pejabat

⁴⁶Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm 13

Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Sedangkan yang bersifat fakultatif dijelaskan dalam pasal 11 ayat (2) yaitu:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan

penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal ini diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak

Tanggungjawab untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

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

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Dengan pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke kantor pertanahan melalui. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkan Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta

Tanah wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta meyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu 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, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga. Sertipikat tersebut memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maksudnya jika debitur cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara

dan dengan menggunakan *Parate exsecutie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, ditentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.
- d. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal inipun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya telah hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebutkan pencoretan atau lebih dikenal dengan “roya”, dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

BAB III

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SLEMAN**

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman

Kredit oleh bank dilaksanakan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit yang bentuknya ditentukan oleh masing-masing pihak bank.

Sebagai salah satu bank yang besar dan terpercaya di Indonesia PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman telah menyalurkan kredit kepada masyarakat yang diwujudkan dalam berbagai bentuk, salah satunya dengan jaminan tanah, yang diikat dengan Hak Tanggungan.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman melalui beberapa tahap, yaitu:⁴⁷

1. Tahap Permohonan.
2. Tahap Penilaian.
3. Tahap Realisasi.

Ketiga tahap tersebut diuraikan sebagai berikut:

⁴⁷ Wawancara dengan Bu Untari, Supervisor ADK PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Sleman, pada tanggal 20 Februari 2012.

1. Tahap Permohonan

Hubungan diawali dengan kedatangan nasabah ke kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman pada jam kerja untuk mengisi blangko Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) yang tersedia di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

Berdasarkan hal tersebut, maka kesepakatan tentang Perjanjian Kredit dapat diformulasikan di luar kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman antara pegawai Bank dengan nasabah, misalnya melalui pertemuan non formal antara nasabah dengan pegawai bank, namun pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian administrasi tetap wajib diselesaikan di kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman. Sehingga dengan demikian, maka tidak diperkenankan pula bila berkas perjanjian kredit diantar dan dijemput oleh pegawai bank dirumah nasabah.⁴⁸

Setelah calon debitur mengisi Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP), kemudian calon debitur datang ke Bank menyerahkan Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP), berkas permohonan terdiri dari identitas diri/perusahaan dan dokumen kepemilikan agunan. Di dalam Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) memuat permohonan

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Praptomo, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 23 Februari 2012.

nasabah untuk mendapatkan mendapatkan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dengan menyebutkan nama, alamat, tempat dan tanggal lahir, status kewarganegaraan, surat dikumen yang penting, menyebutkan group perusahaan (bila berbentuk badan hukum), jenis usaha, tujuan penggunaan fasilitas kredit, menyebutkan jumlah mata uang, jumlah dan jangka waktu kredit, menyebutkan ada atau tidaknya laporan keuangan 3 (tiga) tahun terakhir, jenis agunan yang diserahkan untuk mendukung kredit, menyebutkan ada atau tidak jaminan lainnya, apakah pernah nasabah menunggak kredit yang lalu atau dinyatakan bangkrut, apakah nasabah pernah mengambil kredit lainnya serta menyebutkan referensi.

Bagi nasabah (calon debitur), Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) yang diajukan wajib dilampiri identitas (Kartu Tanda Penduduk) yang masih berlaku atas nama pemohon dan istri. Selanjutnya melampirkan pula Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Apabila calon debitur berbentuk badan hukum, maka selain syarat umum yaitu fotokopi identitas pengurus, diwajibkan pula untuk menyerahkan surat-surat ijin usaha seperti Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan lain-lain.

Di dalam permohonan kredit calon debitur melampirkan dokumen-dokumen, yaitu:

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau tanda bukti diri lainnya (suami istri)
- 2) Fotokopi Surat Kewarganegaraan dan Putusan Pengadilan Negeri tentang ganti nama (khusus calon peminjam Warga Negara Indonesia keturunan)
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga
- 4) Fotokopi Surat Nikah/Akta Perkawinan
- 5) Fotokopi Akta Pendirian perusahaan berikut perubahannya dan pengesahan atau pendaftarannya di Pejabat yang berwenang (untuk Perseroan terbatas, perseroan komanditer, firma, dan lain-lain)
- 6) Fotokopi Sertipikat Tanah atau bukti kepemilikan jaminan yang diserahkan sebagai jaminan (Sertipikat Hak Milik/Sertipikat Hak Guna Bangunan, dan lain-lain)
- 7) Laporan keuangan perusahaan
- 8) Fotokopi ijin-ijin usaha yang masih berlaku, terdiri dari:
 - a) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - b) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
 - c) Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) atau Tanda Daftar Usaha Perdagangan (TDUP)
 - d) Surat Ijin Tempat Usaha (SITU)/Ijin Kerja Penggilingan Padi (IKPP)/Ijin Undang-Undang Gangguan (HO)

e) Ijin-ijin lainnya sesuai dengan jenis usaha calon peminjam.

Beberapa hal yang harus diperhatikan setelah petugas bank menerima Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) dari calon debitur, yaitu : Untuk nasabah perorangan juga diminta menyerahkan fotokopi akta perjanjian kawin, apabila calon debitur menikah dengan perjanjian kawin dan perjanjian kawin tersebut telah didaftarkan di Kantor Pencatatan Sipil, maka debitur bisa bertindak sendiri tanpa harus dengan persetujuan suami/istrinya. Tapi jika calon debitur menikah tanpa pisah harta, maka dalam bertindak calon debitur tersebut harus dengan persetujuan suami/istrinya. Hal ini juga berlaku untuk penjamin, apabila pemilik tanah tidak sama dengan debitur. Dan jika tanah atas nama Warga Negara Indonesia, tetapi suami/istrinya Warga Negara Asing, dapat diikat dengan Hak Tanggungan, asal dengan persetujuan suami/istrinya. Apabila salah seorang meninggal, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus dijelaskan tanah menjadi milik siapa, bila milik Warga Negara Asing, dalam 1 (satu) tahun harus dijual/dilepaskan Hak Miliknya menjadi Hak Pakai.⁴⁹

Sertipikat yang dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman adalah milik pemohon (calon debitur) sendiri, namun tidak tertutup kemungkinan memberikan kredit dengan jaminan sertipikat yang bukan dimiliki oleh pemohon (calon

⁴⁹Wawancara dengan Juniatri Ernaningsih, SH, Notaris/PPAT rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 13 Maret 2012.

debitor) sendiri atau disebut penjamin. Bila calon debitor mengajukan jaminan sertipikat yang bukan miliknya, maka wajib disertakan pernyataan dari pemilik sertipikat bahwa tanah yang menjadi jaminan tidak dalam keadaan sengketa dan tidak sedang dijadikan jaminan pada pihak lainnya. Pernyataan tersebut dibuat di bawah tangan bermeterai cukup.⁵⁰

Bidang tanah berdasarkan sertipikat yang dijadikan jaminan selanjutnya akan diikat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disepakati bersama, dimana biaya pembuatan akta pada umumnya ditanggung oleh calon debitor.⁵¹

Kredit dengan jaminan sertipikat, bisa berupa kredit mikro, kredit ritel ataupun kredit mikro, jika jangka waktu kredit dapat diperpanjang apabila selama jangka waktu kredit debitor tidak pernah menunggak pembayaran cicilan dan bunga.

Sertipikat yang dimiliki anak yang masih dibawah umur (belum dewasa), maka untuk dijadikan jaminan, harus ada penetapan pengadilan, orang tua harus ada ijin dari Pengadilan Negeri, agar kreditor aman.

Sertipikat yang akan dijadikan jaminan umumnya dapat dijadikan jaminan tunggal dalam mendapatkan kredit yang diajukan tidak melebihi nilai

⁵⁰Ibid.

⁵¹Ibid.

pasar tanah. Namun apabila kredit yang dimohon oleh calon debitor melebihi jumlah nilai pasar atas sertifikat, maka PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman menghendaki adanya jaminan tambahan, jaminan tambahan bisa berupa deposito, kendaraan bermotor dan lain-lain.

Adapun isi dari permohonan kredit selain mencantumkan nama pemohon kredit atau nasabah, besar pinjaman kredit yang diinginkan, tujuan dan maksud apa kredit itu dibuat juga mencantumkan secara hal-hal sebagai berikut:

a. Jumlah kredit

Jumlah kredit adalah seluruh kredit yang telah dan akan diterima pemohon, sebagai contoh bagi pemohon yang membutuhkan tambahan kredit, maka harus disebutkan jumlah tambahan kredit tersebut serta jumlah keseluruhan kredit yang telah diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

b. Jenis kredit

c. Obyek yang dibiayai

Sebagai contoh dalam hal pembiayaan konsumtif, harus secara tegas disebutkan jenis kegiatan yang akan dibiayai, misal: pembangunan rumah, biaya pendidikan, dan lain-lain.

d. Jangka waktu

Pemrakarsa agar menjelaskan jangka waktu kredit yang sesuai dengan kebutuhan pemohon kredit terutama berdasarkan pada obyek yang hendak dibiayai.

e. Alasan kebutuhan kredit

Alasan kebutuhan kredit diperlukan untuk membantu memberikan gambaran kepada perekomendasi dan pemutus kredit terhadap kewajaran kebutuhan pemohon, misal: apabila keperluan tersebut untuk pembiayaan piutang usaha yang meningkat, maka pemrakarsa harus menyebutkan alasan yang menyebabkan meningkatnya jumlah piutang usaha tersebut. Alasan kebutuhan kredit harus didukung dengan suatu rencana usaha yang wajar, jauh dari motif spekulasi seperti pembelian tanah, penimbunan persediaan, dan lain-lain.

Perincian jenis kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah sebagai berikut:

1) Macam kredit:

a) Kredit Menengah

Plafond : Plafond lebih dari Rp. 15.000.000.000,00
(limabelas milyar)

Terdiri dari:

i. Agribisnis (untuk produk pasca tani)

ii. Umum

b) Kredit Ritel

Plafond: 0 sampai dengan Rp. 15.000.000.000,00
(limabelas milyar)

Terdiri dari:

- i. Komersial, yaitu diperuntukkan bagi mereka yang ingin mendapatkan modal untuk usahanya, seperti untuk membeli mesin-mesin, ataupun untuk menambah modal kerja sehari-hari.
- ii. Konsumtif, yaitu jenis kredit yang paling lazim dari kredit konsumtif ini adalah Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Mobil.

c) Kredit Mikro

Plafond: 0 sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (limabelas juta rupiah)

d) Kredit Program

Merupakan kredit sesuai pesanan (“by order”) pemerintah, dengan sifat terbatas, misalnya: untuk nelayan, subsidi Bahan Bakar Minyak (BBM), kredit tebu rakyat.

Dalam hal ini bank berfungsi sebagai:

- i. Channeling (perantara)
Bank sebagai “kasir” dalam penyaluran kredit
 - ii. Executing
Bank mendapatkan pembayaran bunga dari debitor dan tidak hanya sebagai perantara.
- 2) Jangka waktu kredit
Normal: 1 (satu) tahun, sedangkan untuk kredit program: 18 (delapan belas) bulan/sesuai dengan masa tanam dan maksimal 3 (tiga) tahun. Untuk kredit investasi : 3 (tiga) tahun.
- 3) Suku bunga
Diatur oleh Kantor Pusat (Fluktuatif)
- 4) Provisi dan administrasi
Provisi normal: 1 (satu) persen/tahun
Administrasi sesuai dengan besarnya kredit, minimum Rp. 150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah)
- 5) Angsuran
Dilakukan dengan 2 (dua) cara :
 - i. per-bulan
 - ii. per-tahun
- 6) Cara penarikan kredit
 - i. langsung

ii. Rekening Koran

Misalnya untuk kredit investasi, penarikan dilakukan berdasarkan kemajuan proyek.

7) Cara pembayaran bunga

Dibayar pada akhir bulan.⁵²

Proses berikutnya setelah dari petugas Account Officer (AO) kemudian menentukan putusan jika pinjaman kredit itu lebih dari Rp. 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) harus mendapat persetujuan dari Marketing and Lending Officer (MLO), untuk kredit Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) sampai dengan Rp, 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) harus dengan persetujuan pemimpin cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Sleman

2. Tahap Penilaian

Setelah calon debitur memenuhi dan memahami semua persyaratan untuk memperoleh kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, maka calon debitur menyerahkan Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) yang diisi lengkap dan menandatangani permohonan kredit tersebut dan

⁵²Hasil Wawancara dengan Praptomo, Pemimpin Cabang, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 23 Februari 2012

menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada petugas di bank.

Selanjutnya dari Pimpinan Cabang, Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) didisposisi ke Account Officer. Bagian Administrasi Kredit (ADK) mendaftarkan Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) di buku daftar Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP), memeriksa berkas permohonan, informasi yang dibutuhkan Account Officer untuk prescreening. Dari bagian Administrasi kredit diserahkan ke Account Officer sebagai pemrakarsa kredit. Dalam prakarsa kredit terdapat tahap prescreening, meliputi:

- 1) Pasar Sasaran, Kriteria resiko yang dapat diterima
- 2) Usaha yang dilarang/dihindari
- 3) Daftar kredit macet di Bank Indonesia
- 4) Daftar Hitam di Bank Indonesia dan Daftar Hitam di Bank Rakyat Indonesia.

Kemudian Account Officer akan melakukan analisis dan evaluasi kelayakan usaha, dan menyetujui permohonan kredit untuk diproses dan dilanjutkan, berkas permohonan dikembalikan ke bagian Administrasi Kredit (ADK) guna diperiksa kelengkapan berkas, meliputi:

1) Memorandum Analisis Kredit (MAK)

Memuat identifikasi nasabah dan usahanya, analisis singkat 5 C, perhitungan kebutuhan kredit, kesimpulan pejabat pemrakarsa/penganalisis, struktur, tipe dan syarat kredit yang diusulkan, setelah diisi, ditandatangani oleh pemrakarsa/penganalisis.

2) Putusan Kredit

Memuat nama Kantor Cabang BRI pengirim, segmen bisnis, nama pemohon, jenis usaha/pekerjaan, konsep hubungan total pemohon kredit, eksposur kredit, jaminan kredit. Putusan kredit yang memuat struktur, tipe dan syarat kredit yang diusulkan.

Setelah diisi, apabila disetujui ditandatangani oleh Manajer pemasaran atau Pemimpin Cabang, disesuaikan dengan besarnya kredit yang dimohonkan, tetapi tidak ditandatangani apabila permohonan ditolak

3) Credit Risk Rasio (CRR)

Memuat analisis tentang risiko kredit apabila diberikan.

4) Laporan Kunjungan Nasabah (LKN)

Memuat laporan kunjungan Pimpinan Cabang atau karyawan bank lainnya yang ditunjuk ke lokasi nasabah selama jangka waktu tertentu, setelah mencairkan kredit

5) Kelengkapan Administrasi, meliputi:

Perizinan, bila pemohon kredit adalah badan usaha

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), untuk pinjaman lebih dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

6) Analisis Jaminan

Memuat analisis jaminan kredit yaitu sertifikat tanah yang akan diikat Hak Tanggungan.

Memorandum Analalisa Kredit yang memuat:

- i. Identitas Calon debitor
- ii. Identitas dan legalitas Usaha
- iii. Riwayat Hubungan dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
- iv. Credit Risk Rating
- v. Perhitungan Kebutuhan Kredit
- vi. Pemeriksaan Agunan

Account Officer (AO) memproses dan menganalisa permohonan kredit yang diajukan. Dalam melakukan penilaian terhadap calon debitor, BRI melakukan penilaian berdasarkan Five's C's of Credit Analysis, yaitu:⁵³

1. Character (watak)

⁵³Hasil Wawancara dengan Rhisang Haswanandha, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman pada tanggal 23 Maret 2012.

Untuk mengetahui sifat-sifat positif atau negatif dari calon debitur, pihak bank melakukan survey, studi dan riset terhadap tingkah laku terutama sikap mengenai kemauan dan tanggung jawab (*willingness and responsibility*) atas setiap kewajiban yang diperjanjikan. Pihak BRI perlu mengetahui *curriculum vitae*, keterbukaan, kejujuran, ketekunan, kepribadian, efisiensi, tidak suka berjudi (spekulatif), kesabaran menghadapi sesuatu hal, sifat wirausaha dan lain sebagainya. Untuk memperoleh data seperti itu BRI melacakinya melalui *curriculum vitae*, sejarah hidup, *family information system*, pejabat (lurah, camat, kepolisian, Asosiasi usaha) dan sebagainya.

2. Capacity (kemampuan)

Pihak bank menilai kemampuan mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usaha dan melihat perspektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan mampu memberikan keuntungan.

3. Capital (modal)

Permohonan kredit disyaratkan wajib memiliki modal sendiri, kredit dari bank hanya berfungsi sebagai tambahan. Adanya motif diri sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah

pengusaha yang untuk mengembangkan usahanya itu mendapatkan bantuan dari pihak bank.

4. Collateral (jaminan)

Jaminan berarti kekayaan yang dapat diikat dengan pembebanan

Hak Tanggungan di atasnya guna pelunasan hutangnya.

5. Condition of economy (kondisi ekonomi)

Situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon kredit apakah kondisi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan menggunakan kredit tersebut.

Untuk mendapatkan kepastian bank bahwa debitor itu dapat dipercaya mengembalikan kredit beserta bunganya tepat pada waktunya, maka bank juga mengadakan penyelidikan kredit yaitu suatu pekerjaan yang meliputi:

1. Wawancara dengan debitor

Dengan maksud untuk mencari informasi mengenai usahanya hal ini juga didasarkan usaha, potensi dan riwayat keuangan. Dilakukan untuk mengetahui jaminan yang berupa tanah (berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan) apakah tanah tersebut itu milik debitor sendiri, tidak dalam jaminan hutang bank lain. Apabila semuanya itu telah sesuai dengan pihak BRI, maka permohonan itu dapat segera dilayani.

2. Sesudah dilakukan wawancara tersebut, kemudian dilakukan pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan oleh debitor.
3. Pemeriksaan atau penyelidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan oleh nasabah serta informasi lainnya yang diperoleh.
4. Lampiran seperlunya mengenai penyelidikan
Pemeriksaan lain yang dilakukan oleh bank terhadap usaha nasabah serta pemeriksaan jaminan kredit. Agunan tanah yang di atasnya berdiri bangunan, maka bangunan harus mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Karena bangunan yang sudah mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), berarti bangunan sudah mempunyai legalitas, jika bangunan tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), maka bisa dilakukan pembongkaran oleh pejabat yang berwenang⁵⁴. Untuk jaminan yang berupa tanah, maka nilai likuidasi tanah sebesar Rp. 80 % (delapan puluh persen) dari nilai pasar wajar.⁵⁵Pemeriksaan usaha nasabah di lapangan tujuannya untuk memeriksa peralatan produksi seperti toko, mesin, kendaraan, gudang dan sebagainya. Pemeriksaan terhadap jaminan kredit yang berupa tanah meliputi lokasi tanah, bentuk, ukuran tanah, batas tanah, taksiran

⁵⁴Hasil Wawancara dengan Praptomo, Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman pada 23 Februari 2012.

⁵⁵ Ibid.

nilai ekonomis, status kepemilikan juga diperlukan adanya pemeriksaan dokumen, status kelengkapan dan keaslian.

Account Officer kemudian melakukan negosiasi kredit, mencapai kesepakatan mengenai jumlah kredit, kelengkapan dokumen serta syarat dan ketentuan kredit.

Kemudian dilakukan penetapan Struktur dan tipe kredit, yang berisi Identitas pemohon, jumlah pinjaman, keperluan, jenis pinjaman, jangka waktu, suku bunga, provisi, denda, agunan, asuransi, klausula positif dan klausula negatif. Setelah itu rekomendasi keputusan, dilakukan entry data di system. Bagian Administrasi kredit memeriksa kelengkapan berkas dan opini legal (form pengawasan kelengkapan berkas), jika pinjaman disetujui pimpinan cabang melakukan approve data di system.

Dalam mempertimbangkan dapat atau tidaknya seseorang memperoleh kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, Pemimpin Cabang mempertimbangan apakah nasabah memenuhi syarat 5 C (Character, Capacity, Capital, Condition of economic dan Collateral).

Manajer pemasaran atau Pemimpin Cabang sesuai wewenang masing-masing dapat menyetujui atau menolak untuk mengabulkan permohonan kredit berdasarkan analisis 5 C (Character, Capacity, Capital, Condition of economic dan Collateral). Apabila permohonan ditolak, maka Putusan

Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tidak perlu ditandatangani oleh Manajer pemasaran atau Pemimpin Cabang, namun jika permohonan disetujui, Manajer pemasaran atau Pemimpin Cabang akan menandatangani putusan kredit.

Terhadap permohonan yang ditolak, maka PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman akan membuat surat pemberitahuan kepada pemohon bahwa permohonan kredit yang diajukannya ditolak disertai dengan alasannya. Surat tersebut ditandatangani oleh Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman. Dalam hal permohonan kredit diterima, kemudian Bagian Administrasi Kredit membuat dan mengirimkan Offering Letter kepada nasabah. Nasabah menandatangani Offering Letter sebagai tanda persetujuan terhadap syarat dan ketentuan kredit. Nasabah harus memberikan persetujuan terhadap Offering Letter maksimal 14 (empat belas) hari.

3. Tahap realisasi

Setelah penilaian terhadap calon debitur memenuhi persyaratan, maka antara calon debitur dengan BRI mengadakan kesepakatan terhadap permohonan kredit yang diminta. Kemudian Bagian Administrasi Kredit (ADK) mempersiapkan perjanjian kredit. Apabila terjadi kesepakatan

antara calon debitur dan BRI, maka kedua belah pihak menandatangani perjanjian kredit dan pencairan kredit dapat dilaksanakan.

Perjanjian Kredit untuk kredit sampai dengan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibuat dibawah tangan, kemudian diwaarmerking oleh notaris dan untuk kredit lebih dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibuat secara notariil.⁵⁶

Bagian Administrasi Kredit membuat Instruksi Pencairan Kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, setelah memenuhi persyaratan:

- 1) Dokumen telah lengkap dan diteliti keabsahannya
- 2) Surat Perjanjian Kredit dan perjanjian aksesoir telah ditandatangani nasabah
- 3) Biaya-biaya yang timbul telah dibayar oleh nasabah, yaitu provisi, administrasi, notaris, pengikatan agunan, asuransi dan lain-lain.
- 4) Aktivasi rekening untuk memperoleh nomor rekening.

Pada unit pelayanan nasabah/teller, nasabah akan menerima cek/Bilyet Giro (BG) yang telah diaktifkan (untuk pinjaman Rekening Koran) atau nasabah mencairkan pinjaman di teller (untuk pinjaman persekot/tunai).

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Untari, Supervisor Administrasi Kredit (ADK), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 23 Februari 2012.

Kredit dapat segera dicairkan pada petugas bagian operasional. Dengan dicairkannya kredit tersebut, maka debitor mempunyai kewajiban untuk mengembalikan kredit itu tepat pada waktunya beserta dengan bunganya, pembayarannya dapat dilakukan secara langsung maupun diangsur berdasarkan pada ketentuan yang telah tercantum dalam perjanjian kredit.

Adapun surat-surat yang wajib diisi dan ditandatangani oleh calon debitor dalam rangka mencari kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT.

Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman adalah:

- a. Perjanjian Kredit
- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Tanah yang akan dijadikan agunan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman umumnya adalah milik pemohon (calon debitor) sendiri, namun tidak menutup kemungkinan memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang bukan dimiliki oleh pemohon (calon debitor sendiri).⁵⁷

Apabila tanah yang akan dijadikan agunan bukan milik pemohon sendiri (calon debitor), maka PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman mewajibkan agar ada hubungan yang erat antara pemilik tanah dan pemohon (calon debitor), baik keluarga sedarah

⁵⁷Hasil Wawancara dengan Rhisang Hasnawanandha, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Sleman pada tanggal 13 Maret 2012.

maupun semenda tidak lebih dari tiga derajat, misal pemilik adalah Bapak sedangkan yang mengajukan kredit adalah anak, hal demikian dapat diterima. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya proses pelepasan hak.

Tanah milik anak yang masih dibawah umur (belum dewasa), bisa diterima sebagai agunan. Tapi dengan syarat orang tuanya harus memohon ijin dari Pengadilan Negeri untuk ditetapkan sebagai wali dari anak yang dibawah umur tersebut, hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan bank, agar kreditor aman.⁵⁸

Notaris/PPAT sebelum melakukan pengikatan atas tanah yang akan menjadi jaminan akan melakukan pengecekan atas sertipikat yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional setempat. Pengecekan sertipikat dilakukan dengan membawa asli sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional. Bila dari hasil pengecekan sertipikat diketahui ada blokir, maka dimohonkan keterangan apa alasan dari pemblokiran tersebut. Bila blokir dilakukan oleh perorangan, diusahakan ada pencabutan blokirnya, karena Badan Pertanahan Nasional harus memberi batas waktu blokir yang dilakukan oleh perseorangan. Bila blokir karena sita dari Pengadilan Negeri, maka pengikatan tidak dapat dilakukan sampai ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bila blokir karena ada sita dari Pengadilan Negeri atau dari Badan Urusan Piutang dan

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Juniatri Ernaningsih, SH, Notaris/PPAT rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman pada tanggal 23 Februari 2012

Lelang Negara (BUPLN) dan permasalahan telah selesai, maka dimohonkan kepada pemblokir tersebut untuk mencabut blokir yang seharusnya sudah dicabut tersebut (mungkin karena sudah ada kekuatan hukum tetap atau karena sudah ada lelang). Bila dari hasil pengecekan tanah ternyata *overlapping*, maka harus diajukan permohonan pengukuran ulang sekaligus mohon tunjuk batas untuk diterbitkan pembedaan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Untuk fasilitas kredit yang di *take over* dari bank lain kecuali untuk sertifikat yang merupakan *take over* dari bank lain, maka PPAT berusaha untuk melihat di Badan Pertanahan Nasional lebih dahulu sebelum pengikatan. Agar mengetahui apakah tanah tersebut masih proses Hak Tanggungan di Bank lain atau sudah selesai Hak Tanggungannya juga untuk mengetahui apakah ada masalah atau tidak. Apabila Hak Tanggungan bank lain masih proses, berarti *take over* sebaiknya menunggu Hak Tanggungan jadi agar Bank yang melakukan *take over* dapat segera mengambil sertifikat dan Sertipikat Hak Tanggungannya segera setelah ditutup hutangnya.⁵⁹

Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh debitor dan pihak yang mewakili BRI, yaitu pimpinan cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, kemudian perjanjian kredit dibawa ke Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)

⁵⁹ Ibid

Tbk Kantor Cabang Sleman untuk dilakukan warmerking, untuk pinjaman kredit sampai dengan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Tapi untuk kredit yang plafond lebih dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Perjanjian kreditnya dibuat secara notariil akta yang pengikatannya dilakukan bersamaan dengan pengikatan agunan/Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

1) Tahap pemberian Hak Tanggungan

Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului oleh Perjanjian kredit. Pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dengan pembuatan APHT oleh PPAT-Notaris yang ditunjuk oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman untuk mengurus berbagai macam yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian dan masalah hukum lainnya.

Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Apabila debitor tidak dapat hadir dapat dikuasakan kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan Notaris/PPAT yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungan (SKMHT) berbentuk akta otentik. SKMHT harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan. Dalam SKMHT wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditor, nama dan identitas debitor. SKMHT yang telah dibuat oleh Notaris itu tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga karena untuk melindungi kepentingan kreditor dan tidak dapat berakhir kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena batas waktu penggunaannya sudah habis.

Adapun jangka waktu berlakunya SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedang SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Apabila ketentuan tersebut tidak diikuti, maka SKMHT tersebut batal demi hukum.

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan:

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT, PPAT yang ditunjuk oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman mengirimkan APHT dan warkah-warkah lainnya kepada kantor pertanahan setempat. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan,

Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Jadi irah-irah tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur wanprestasi, siap dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Isi dari APHT terdiri dari isi yang wajib dicantumkan dan isi yang tidak wajib dicantumkan. Isi yang wajib dicantumkan meliputi: nama dan identitas pemegang dan penerima Hak Tanggungan, domisili para pihak, penunjukkan utang secara jelas, nilai Hak Tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Isi yang tidak wajib dicantumkan berupa janji-janji yang tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta, hal ini terdapat dalam Pasal 2 APHT. Para pihak bebas menentukan atau tidak menyebutkan janji-janji didalam APHT. Akan tetapi dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mengikat para pihak dan kepada pihak ketiga.⁶⁰

⁶⁰Hasil Wawancara dengan Rhisang Haswanandha, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 13 Maret 2012.

Untuk kredit yang plafondnya dibawah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tidak harus dibebani Hak Tanggungan, sehingga pengikatannya cukup dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Apabila bank memandang perlu untuk dibebani Hak Tanggungan juga boleh, asal tanah tersebut sudah bersertipikat (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan).Tanah yang belum bersertipikat tidak dapat diikat/dibebani Hak Tanggungan, oleh karena belum jelas identitas/obyek tanahnya.⁶¹

Setelah sudah didaftarkan permohonan konversinya dan telah selesai dilakukan pengumuman oleh Badan Pertanahan Nasional, maka bank tidak khawatir ada gugatan-gugatan diperjalanan penerbitan sertipikatnya. Pengurusan penerbitan sertipikat dari petuk/konversi menurut aturannya 120 (seratus duapuluh) hari, tetapi kenyataan dalam prakteknya biasanya sampai 6 (enam) atau 7 (tujuh) bulan,mulai daftar permohonan konversisampai selesai pengumuman biasanya butuh waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan.⁶²

Selama jangka waktu berlangsungnya kredit, pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, akan melakukan beberapa kunjungan terhadap nasabah guna memeriksa apakah kredit dipergunakan sebagaimana mestinya atau tidak.

⁶¹Hasil Wawancara dengan Juniatri Ernaningsih, SH, Notaris/PPAT rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 13 Maret 2012.

⁶² Ibid

Adapun Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) yang dibuat oleh pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman memuat tanggal kunjungan nasabah, bagaimana keadaan usaha nasabah serta apakah nasabah ada ditempat atau tidak ditempat. Laporan Kunjungan Nasabah (LKN), yang dibuat oleh pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman disampaikan kepada Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, bila dilakukan oleh pegawai lainnya, namun apabila dilakukan oleh Pemimpin Cabang, maka laporan ditandatangani oleh Pemimpin Cabang.

Mengenai berapa kali nasabah akan dikunjungi oleh pegawai dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman selama perjanjian kredit tidak ada ketentuan baku, namun pada umumnya dilakukan 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan sekali, tergantung kebutuhan dan ketaatan nasabah membayar cicilan. Apabila nasabah selalu tepat waktu dalam membayar cicilan (tidak pernah menunggak), maka kunjungan dapat dilakukan 5 (lima) atau 6 (enam) bulan sekali, hal mana berarti selama selama perjanjian kredit berlangsung nasabah hanya akan dikunjungi 2 (dua) kali, namun terdapat indikasi bahwa nasabah sudah tidak membayar cicilannya, maka kunjungan akan diintensifkan.⁶³

⁶³Wawancara dengan dengan Rhisang Haswanandha, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 23 Februari 2012.

Kunjungan nasabah yang dilakukan oleh pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman yang ditunjuk, berdasarkan inisiatif dari bank sebagai kreditor dan mengenai hal tersebut, yakni mengenai kapan nasabah akan dikunjungi tidak perlu diberitahukan kepada nasabah, jadi bersifat mendadak guna melihat keadaan nasabah sesungguhnya dan tidak direkayasa oleh nasabah.

Selain melakukan kunjungan nasabah, pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, tidak melakukan upaya lainnya untuk menjamin agar kredit dapat berlangsung lancar sampai jatuh tempo kredit. Karena pada umumnya nasabah menggunakan kredit untuk keperluan konsumtif.

Kredit umumnya diberikan selama jangka waktu 1 (satu) tahun atau sesuai waktu yang telah disepakati antara bank dengan nasabah, berdasarkan perjanjian kredit dengan suku bunga, cicilan yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.

Besarnya bunga kredit tergantung kesepakatan antara bank dan nasabah, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit, ditentukan oleh kantor Pusat, bersifat fluktuatif. Demikian juga mengenai cara pembayaran ditentukan oleh kesepakatan antara para pihak bank dan nasabah yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Umumnya pembayaran dilakukan dengan cara:

1. Pembayaran pokok kredit dan angsuran secara bersama-sama setiap bulan.
2. Pembayaran pokok kredit terlebih dahulu, angsuran kemudian.
3. Pembayaran angsuran terlebih dahulu, pokok kredit kemudian.⁶⁴

Pembayaran cicilan dan pokok dilakukan di kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman pada jam kerja, atau dapat pula dilakukan melalui debet rekening nasabah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

Menurut Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nose: S 13-DIR/ADK/06/2002, nasabah dikatakan “wanprestasi” apabila debitur tidak membayar bunga dan pinjaman pokok lebih dari 3 (tiga) kali berturut-turut selama masa perjanjian kredit berlangsung. Jangka waktu 3 (tiga) kali tetap merupakan patokan bagi bank untuk menutup perjanjian kredit walaupun nilai keseluruhan agunan masih mencukupi untuk membayar tunggakan nasabah berikutnya.

Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, dalam hal ini jaminan kredit memegang peranan penting dalam hal dikabulkan atau tidaknya suatu permohonan kredit oleh calon debitur kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

⁶⁴ Ibid.

Agunan (jaminan) Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, wajib melalui beberapa proses, antara lain proses penilaian agunan kredit, proses kecukupan jaminan kredit serta proses pengikatan agunan. Dimana proses tersebut memerlukan memerlukan waktu yang panjang juga membutuhkan ketersediaan tenaga ahli yang memadai untuk melakukan penilaian agunan (jaminan) atas kredit yang diajukan. Hal ini berbeda dengan apabila jaminan berupa agunan kas (deposito), proses lebih cepat dan mudah, karena Deposito Berjangka sudah ada dalam penguasaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, dimana jika debitor wanprestasi, maka PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dapat segera melakukan pemblokiran rekening deposito dan selanjutnya deposito akan dicairkan untuk melunasi kredit.

Terhadap agunan yang berupa tanah yang akan diikat dengan Hak Tanggungan, apabila terjadi kredit macet, kemungkinan bank dapat memastikan akan memperoleh pelunasan kredit tidak semudah dan sesingkat jika agunan berupa deposito, bank harus harus berupaya dan umumnya masih membutuhkan waktu cukup panjang dan biaya tambahan untuk memperoleh pengembalian kredit.

B. Penyelesaian Terhadap Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman

Setelah penulis mengadakan penelitian, maka penulis dapat mengemukakan hal-hal yang menjadi kredit itu bermasalah sehingga mengakibatkan adanya bentuk wanprestasi seperti halnya kredit macet dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu: adanya penggunaan kredit menyimpang dari tujuan semula. Dalam hal ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu debitor yang pinjamannya lancar dan yang tidak lancar.

Untuk debitor yang menggunakan kreditnya menyimpang dari tujuan semula, tapi kreditnya lancar, maka pembinaan lebih ditingkatkan dan diupayakan agar debitor menyadari bahwa langkah yang dilakukannya adalah keliru yang nantinya berdampak terhadap usaha yang selama ini dijalannya. Sedangkan untuk debitor yang tidak lancar dalam melakukan pembayaran, harus dilakukan pendekatan lebih untuk mengetahui kenapa kreditnya sampai bermasalah, Jika masalahnya karena resiko bisnis, maka masih bisa diupayakan untuk melakukan 3 R (penyehatan) dan apabila kredit bermasalah dikarenakan karakter debitor, maka langkah yang dilakukan lelang agunan.

Informasi mengenai adanya tunggakan nasabah debitor yang telah menunggak pembayarannya dilaporkan oleh Account Officer (AO) kepada Pemimpin Cabang, selanjutnya pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman akan memberitahukan kepada nasabah yang sebelumnya pihak PT. Bank Rakyat

Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman melakukan perhitungan terhadap tunggakan bunga dan denda nasabah debitor.⁶⁵

Faktor waktu penyelesaian kewajiban oleh debitor menjadi ukuran dari kualitas kredit tersebut, misalnya 3 (tiga) bulan setelah debitor belum melunasi pokok/angsuran, bunga dan biaya lainnya, maka kredit lancar turun kolektibilitasnya menjadi kurang lancar dan seterusnya.

Berdasarkan data yang penulis peroleh, maka untuk mengatasi masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dapat diselesaikan dengan cara sebagai berikut:

1. Pembinaan Kredit

Bank menyelidiki apa yang menyebabkan terhambatnya pembayaran nasabah dan berusaha membantu memulihkan usaha debitor dengan jalan mencari jalan keluar yang lebih baik, bisa dibantu oleh pihak Account Officer (AO).

Penulis berpendapat Account Officer haruslah orang yang mengerti bisnis (bidang usaha debitor), karena ia harus mengawasi dan membina kredit. Dalam terminology perkreditan dikenal anjuran *If you don't understand the business don't lend to it*, alangkah baiknya jika anjuran itu diterapkan dalam dunia perkreditan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

⁶⁵Wawancara dengan dengan Rishang Haswanandha, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, pada tanggal 13 Maret 2012.

Jika dengan jalan tersebut juga debitor tidak mampu melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikategorikan debitor telah mengalami kredit macet, sebab debitor telah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga kredit, 21 (duapuluh satu) bulan sekali digolongkan diragukan dan 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo belum ada pelunasan.

2. Penyelamatan Kredit Macet

Jika pembinaan kredit tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman melakukan upaya penyelamatan kredit. Langkah yang ditempuh oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman dalam menghadapi kredit macet, sebelum sampai tahap penyelesaian terlebih dahulu dilakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara:

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu berupa upaya melakukan perubahan syarat-syarat yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak. Hal ini ditempuh dengan tujuan memberikan kemudahan dan keringanan bagi debitor yang mengalami kesulitan, hambatan dalam mengembalikan kredit beserta bunganya kepada pihak PT. Bank Rakyat Indonesia

(Persero) Tbk. Caranya pihak bank berusaha untuk mengubah komposisi, klausul-klausul yang berkaitan dengan perjanjian kredit juga mengenai jangka waktu pelunasan kredit sebab debitor diberi kelonggaran waktu.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu upaya berupa melakukan perubahan atau sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan

c. Penataan kembali (*restructuring*)

Penataan Kembali (*Restructuring*) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.

Upaya penyelamatan kredit macet yang ditempuh PT. Bank Rakyat Indonsia (Persero) Tbk telah sesuai dengan ketentuan dari bank Indonesia (SEBI) Nomor: 12/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 yang berupa

kebijaksanaan dalam penyelamatan kredit macet melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*.

3. Penyelesaian Kredit Macet

Dalam prakteknya di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman setelah dilakukan upaya penyelamatan kredit, maka usaha-usaha debitur sebagian besar dapat bangkit kembali dan beroperasi sebagaimana mestinya.

Sedangkan untuk sebagian kecil lainnya yang tidak dapat diselesaikan dengan penyelamatan kredit atau apabila penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk memerlukan tahap lain yaitu tahap penyelesaian kredit macet. Dalam prakteknya penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan dilakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan yang diberikan pada bank sebagai jaminan kredit.

Alasan pihak debitur menolak melalui lelang umum dikarenakan adanya penolakan terkait dengan harga yang dirasa tidak sesuai dengan nilai sebenarnya. Maka dari itu pertimbangan melakukan penjualan di bawah tangan lebih menguntungkan dibandingkan dengan lelang sebab bisa memberi ruang kepada pihak debitur agar lebih leluasa untuk memperoleh harga yang lebih tinggi. Alasan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor

Cabang Sleman menjual dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan dari debitor yang kreditnya macet karena penjualan melalui lelang umum memerlukan prosedur yang berbelit-belit, membutuhkan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit. Sedangkan bank tidak mau menunggu waktu yang lama untuk menerima piutangnya kembali.

Jika debitor dalam hal terjadi kredit macet tidak berhasil dengan penjualan di bawah tangan, maka dilakukan dengan penjualan lelang. Pihak Bank BRI Cabang Sleman meminta langsung kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tata cara pelelangan umum ini bank tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.

Dasar dilakukannya penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut yaitu adanya irah-irah dalam sertipikat Hak Tanggungan dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor tidak lancar dalam mengembalikan kredit beserta bunganya (debitor cidera janji), siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam hal barang yang dilelang itu telah laku, maka pelunasan terhadap hutang harus dilakukan hari itu juga apabila telah selesai melunasi seluruh hutangnya, maka dibuatkan surat pernyataan pelunasan hutang. Hasil dari

lelang tersebut dipergunakan untuk membayar kredit beserta bunganya dan denda dari bank setelah terlebih dahulu membayar biaya perkara termasuk biaya lelang, jika ada kelebihan, maka uang itu akan dikembalikan kepada debitor.

Pembeli obyek Hak Tanggungan meminta kepada pihak bank agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Dilakukan dengan persyaratan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani Obyek Hak Tanggungan. Dengan adanya pembersihan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu hapus. Setelah dilakukan pembersihan (*zalvering*) atas Hak Tanggungan, maka diperlukan pula ada roya (pencoretan). Hal itu dilakukan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan yang semua dijadikan jaminan serta dibawa oleh pihak bank. Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah dibubuhi catatan diserahkan kembali kepada pemegang haknya yaitu debitor. Dalam proses ini tentunya diperlukan suatu administrasi sederhana yang harus dibayar baik mengenai pendaftaran maupun mengenai peralihan atau hapusnya piutang. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka pihak yang berkepentingan dapat segera mengajukan pada kantor pertanahan untuk mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut yang terdapat dalam buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Permohonan pencoretan dapat diajukan baik oleh pembeli maupun debitor yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh pihak kreditor dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan adanya proses seperti tersebut diatas, maka segera berakhirlah pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis laksanakan dengan teliti dan seksama sebagaimana diuraikan pada bagian terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, melalui beberapa tahap, yaitu:
 - a. Tahap permohonan, yaitu calon debitur mengajukan permohonan kredit ke bagian kredit dengan mengisi Surat Keterangan Permohonan Kredit (SKPP) yang telah disediakan dan melampirkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Setelah nasabah (calon debitur) memenuhi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, maka calon debitur mengembalikan SKPP untuk diproses lebih lanjut oleh pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.
 - b. Tahap Penilaian, yaitu pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman, melakukan penilaian terhadap calon debitur berdasarkan Five C's of Credit Analysis.
 - c. Tahap realisasi, setelah penilaian terhadap calon debitur memenuhi persyaratan untuk mendapatkan kredit, kemudian kedua pihak menandatangani perjanjian kredit. Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit, kredit bisa dicairkan ke petugas bagian operasional. Perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh pihak kreditor dan debitur kemudian dibawa ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditunjuk untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta warkah-warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan. Sebagai Tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Setelah melihat dari 3 (tiga) tahap tersebut, pada prinsipnya di dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Baik ketentuan yang diatur oleh BI maupun tata aturan yang ditentukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk itu sendiri. Tidak ada sama sekali adanya penyalahgunaan prosedur tersebut.

2. Penyelesaian Terhadap Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sleman.

Terhadap kredit macet yang terjadi, upaya yang dilakukan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tahap, yaitu dengan cara : penyelamatan kredit macet, yaitu melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dengan tujuan mengembalikan usaha debitur, sehingga sebagian besar dapat bangkit kembali dan beroperasi sebagaimana mestinya; sedangkan untuk sebagian kecil lainnya yang tidak dapat diselesaikan dengan penyelamatan kredit atau

apabila penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk memerlukan tahap lain yaitu tahap penyelesaian kredit macet dalam bentuk penjualan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, yang dilaksanakan dengan kesepakatan antara debitor dan kreditor. Dan opsi lainnya adalah dilakukan dengan cara penjualan melalui Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tata cara pelelangan umum ini bank tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.

B. Saran-saran

1. Karena proses pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, harus melalui beberapa proses, tidak seperti jika agunan berupa kas (deposito) yang relatif mudah dan cepat, maka untuk mempercepat agar kredit dapat segera disetujui oleh bank, maka pemohon (calon debitor) harus melengkapi persyaratan yang ditentukan oleh bank dengan lengkap, sehingga tidak akan terjadi kredit tertunda karena ada berkas yang belum lengkap.
2. Account Officer yang melakukan analisis kredit haruslah orang yang mengerti tentang bisnis dari pemohon (calon debitor), ada ungkapan terkenal, *If you don't understand the business, don't lend to it*. Hal ini

dilakukan agar kredit yang diberikan bank tepat kepada kepada nasabah yang baik, sehingga tidak sampai ada penyalahgunaan tujuan kredit, yang walaupun pada awalnya kredit tersebut kredit lancar, tapi bisa mempunyai potensi untuk menjadi kredit bermasalah.



A. DAFTAR BUKU

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 1999.

H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, 2000.

Dahlan Siamat, *Managemen Bank Umum*, Jakarta, Intermedia, 2000.

Eddy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1989.

Effendi Perangin , *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.

Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2000.

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1995.

Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1975.

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

Perjanjian Baku Standart dan Perkembangannya di Indonesia, Bandung, Alumni, 1981.

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

Muhammad Tjoekam ,*Perkreditan-Bisnis Inti Bank Komersial-Konsep, Teknik & Kasus*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2002.

Munir Fuady ,*Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996.

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

_____ dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1998.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

Rene Setyawan, *Penghimpunan Dana*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994.

Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1980.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internusa, 1982.

_____, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991.

_____, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1979.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

_____, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

_____, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, makalah disajikan sebagai materi kuliah Program Magister Hukum pada Pascasarjana Universitas Surabaya, Surabaya, Universitas Airlangga, 1995.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, 2003.

B. DAFTAR UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak atas Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

KUH Perdata.

C. MAKALAH

Arie Sukanti Hatagalung, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor: 28/VIII/Maret, Tahun 1997.

_____, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit Sulitnya Mengeksekusi*”, Newsletter, Nomor 31, 1997.

J.Sudarjanto W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan*”, Makalah, **Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT**, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang, 1996.

D. WEBSITE

<http://koran-jakarta.com/index.php/detail/view01/84150>

www.bri.co.id/

