PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA DI PD.BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG

SKRIPSI

OLEH :

R O J A B
12.0201.0036

BAGIAN : HUKUM PERDATA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2016

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA DI PD.BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Dan Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-I)

Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

OLEH :

R O J A B

NPM : 12.0201.0036

BAGIAN : HUKUM PERDATA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2016

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA
DI PD.BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing Skripsi

Untuk Diajukan Ke Hadapan Tim Penguji Pada Ujian Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

OLEH :

R O J A B

12.0201.0036

BAGIAN : HUKUM PERDATA

Magelang, 30 Juli 2016

Mengetahui :

Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang
Dekan

BASRI SH.MHum
NIK : 966906114

Disetujui Oleh,
Pembimbing I

Puji Sulistyaningsih, SH.MH
NIK : 876205019

Dosen Pembimbing II

NURWATI SH.MH
NIK: 875807033

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2016

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA DI PD.BPR BANK BAPAS 69 MAGELANG

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Pada Ujian Skripsi Yang telah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Pada tanggal 30 Juli 2016

Magelang, 30 Juli 2016

Tim Penguji :

1. **PUJI SULISTYANINGSIH, SH.MH**
   NIK . 876205019

2. **NURWATI, SH.MH**
   NIK . 875807033

3. **HENIYATUN, SH. MHum**
   NIK . 865907035

Mengetahui :

Universitas Muhammadiyah Magelang

Fakultas Hukum

Dekan

Basri, SH.MHum
NIK.966906114

MOTTO

“Bertakwalah pada Allah maka Allah akan mengajarimu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

“Barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia dan diakhirat maka haruslah memiliki banyak ilmu”

Tuntulah Ilmu Pengetahuan Itu Mulai Dari Buaian, Sampai Keliang Lahat.

Tidak Ada Kata Berhenti Untuk Menuntut Ilmu, Karena Setiap Saat Sampai Kita Meninggal Kita Selalu Membutuhkan Ilmu

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamin.... Akhirnya aku sampai ke titik ini, sepercik keberhasilan yang Engkau hadiahkan padaku ya Rabb....tak henti-hentinya aku mengucap syukur pada-Mu ya Rabb.... Serta Shalawat dan salamku kepada suri tauladanku Nabi Muhammad SAW...Ku harap syafa'atmu di penghujung hari nanti... Semoga sebuah karya mungil ini menjadi amal shaleh bagiku dan menjadi kebanggaan bagi keluargaku tercinta...

Dengan segala ketulusan hati kupersembahkan karya mungil ini kepada :

Alm Ayah dan Ibunda tersayang...
Engkaulah guru pertama dalam hidupku...

Istriku tercinta Een Hujaenah, Anak-anaku tersayang Rani mega Suci dan Sabrina Aufa Sarwahita yang telah memberikan spirit dan motivasi kepadaku.

Buat keluarga besarku Bani Ahmad Zaeni yang kusayangi dan kukasihi, terima kasih atas motifasinya selama ini.....

Dosen Pembimbing Tugas Akhirku...Ibu Puji Sulistyaningsih,SH.MH, dan Ibu Nurwati, SH.MH, selaku dosen pembimbing tugas akhir saya, terima kasih banyak Ibu.., saya sudah dibantu selama ini, sudah dinasehati, sudah diajari, saya tidak akan lupa atas bantuan dan kesabaran dari Ibu.

Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang. Terima kasih banyak untuk semua ilmu, didikan dan pengalaman yang sangat berarti yang telah diberikan kepada penulis.

Bapak dan Ibu Staf Administrasi diantaranya adalah : Ibu Siti Rohana, Bapak Umar Said Bapak Nasikin Bapak Iwan Sulistiyono, Bapak Bayu Rahmanto di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.

Teman-teman angkatan 2011, 2012, 2013 terima kasih banyak untuk bantuan dan kerja samanya selama ini…

Serta semua pihak yg sudah membantu selama penyelesaian Tugas Akhir ini...

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Puji dan rasa syukur mendalam penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat limpahan rahmat, hidayah, dan inayah-Nya maka skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. serta salawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW berikut keluarganya, sahabat dan seluruh pengikutnya, atas terselesainya penulisan skripsi ini dengan Judul "Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga di PD.BPR BANK BAPAS 69 Magelang "

Skripsi ini disusun guna memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana (S.1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai. Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Ibu Puji Sulistyaningsih,SH.MH, selaku Pembimbing I dan Ibu Nurwati, SH.MH, selaku Pembimbing II yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1) Bapak Ir. Eko Muh Widodo, MT selaku Rektor Universitas Muhamadiyah Magelang.
2) Bapak Basri, SH. MHum. selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
3) Bapak Mulyadi, SH. MH. Selaku ketua jurusan Hukum Perdata
4) Bapak dan Ibu Dosen diantaranya adalah: Bapak Bambang Tjatur Iswanto,SH.MH, Ibu Heni Hendrawati,SH.MH, Ibu Nurul Maghfiroh, SH.,LL.M, Bapak Suharso, SH. MH, Bapak Budiharto,SH.M.Hum, Ibu Yulia Kurniaty,SH.MH,Bapak Habib Muhsin S.SH. M.Hum,
   Ibu Heniyatun,SH.M.Hum. Bapak Johny Krisnan, SH. MH, Ibu Nurwati, SH. MH. Ibu Puji Sulistyaningsih,SH.MH. Bapak Agna Susila,SH.,M.Hum.Bapak Suharso,SH. Ibu Dyah Adriantini Sintha Dewi,SH.M.Hum yang telah ikhlas menurunkan ilmunya, hingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
5) Bapak dan Ibu Staf Administrasi diantaranya adalah : Ibu Siti Rohana, Bapak Umar Said Bapak Nasikin Bapak Iwan Sulistiyono, Bapak Bayu Rahmanto di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;

6) Istriku tercinta Een Hujaenah, Anak-anaku tersayang Rani mega Suci dan Sabrina Aufa Sarwahita yang telah memberikan spirit dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
7) Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum yang telah banyak memberikan masukan kepada penulis baik selama dalam mengikuti perkuliahan maupun dalam penulisan skripsi ini diantaranya : Anik Sulistiyani, Nur idha Zusviana, Niken Dwi Purnamasari, Siti Mulyani, Rinny Oktavia Rivai, Tri Sulistyanto, Dodik Mangoloi Dilindo, Ahmad Adib Kurniawan, Muhammad Riza Ismail, Hadi Wiyono, Didik Siswanto, Prayuda Akbar Filoa, Eflando Cahaya CP, Puspaka Shelly Tiara Datika, Rifki Herman Saputra, Riyanti Aan Irawan, Hardiyanto dan Banyak lagi yang tidak dapat kusebut namanya disini.terima kasih atas dukungannya.
8) Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Kepada mereka semua, penulis ucapkan "jazakumullah khairan katsiran". Semoga amal baiknya di terima dan di lipat gandakan oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini belum sempurna, baik dari segi materi meupun penyajiannya, Oleh karena itu penulis mengharapkan sumbangsih dari pembaca berupa kritik dan saran yang membangun guna bisa tercapainya penyusunan karya lain di kemudian hari. Dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Magelang, 3 Agustus 2016

Penyusun

R O J A B
NPM. 12.0201.0036

ABSTRAK

Adanya aturan hukum mengenai jaminan dari pihak ketiga berupa benda diperbolehkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), sehingga hal ini menjadi dasar bagi Bank atau Lembaga jaminan untuk mengucurkan kredit dengan jaminan benda milik orang lain. Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Permasalahan yang akan diteliti adalah Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga di PD.BPR Bapas 69 Magelang dan upaya hukum jika terjadi kredit macet oleh pihak debitur dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pemberian kredit dan untuk mengetahui Proses upaya hukum jika terjadi Kredit Macet oleh pihak debitur dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang. Hasil penelitian pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga tidak berbeda dengan jaminan milik debitur sendiri,yaitu dengan cara pengikatan jaminan terhadap benda jaminan dan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau pihak ketiga yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan,maka pihak ketiga wajib diikut-sertakan dalam menandatangani akta pengakuan utang atau perjanjian kredit dan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT). Penyelesaian upaya hukum jika terjadi kredit macet oleh pihak debitur dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga pun sama dengan yang lainnya dilakukan dengan cara non litigasi yaitu dengan penjadwalan kembali (Rescheduling, persyaratan kembali (Reconditioning), penataan kembali (Restructuring) dan melalui jalur litigasi.

Kata kunci : Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENEGASAN i

HALAMAN PENGESAHAN ii

HALAMAN PENGUJI iii

HALAMAN MOTO iv

HALAMAN PERSEMBAHAN v

KATA PENGANTAR vi

ABSTRAK viii

DAFTAR ISI ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah 1

B. Perumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 6

D. Kegunaan Penelitian 6

E. Sistematika Penulisan 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

I. Tinjauan Perjanjian Pada Umumnya 9

1. Pengertian Perjanjian 9

2. Asas-asas Perjanjian 10

3. Syarat sahnya perjanjiaan 11

4. Unsur-usur dalam Perjanjian 12

5. Akibat Perjanjian 14

II. Tinjauan Tentang Perjanjian Kridit 20

1. Pengertian Perjanjian Kredit 20
2. Bentuk dan isi Perjanjian kredit 21
3. Unsur-unsur kridit 28
4. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit 29
5. Prinsip-prinsip pemberian Kredit oleh Bank..... 30
6. Pengakhiran Perjanjian Kredit..... 31
7. Jaminan kredit 32
III. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kebendaan Pihak Ketiga ... 72
1. Pengertian jaminan kebendaan pihak ketiga 72
2. Jenis jaminan kebendaan pihak ketiga benda Tetap..... 73
3. Akibat hukum dengan kebendaan pihak ketiga..... 74
IV. Tinjauan Umum Tentang Perbankkan 82
1. Pengertian Bank 82
2. Landasan Hukum Perbankan..... 84
3. Jenis-jenis bank dan Kegiatan Usaha Bank..... 85
4. Penyelesaian Kridit Bermasalah..... 89

BAB III METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan 94
2. Bahan Penelitian..... 94
3. Spesifikasi Penelitian 95
4. Populasi Dan Sampel 96
5. Alat Penelitian..... 96
6. Metode Analisis Data..... 97

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

I. Gambaran Umum PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang 98

1. Kepengurusan PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang 99
2. Kepemilikan dan Permodalan 101
3. Letak Geografis PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang 102
4. Kegiatan Usaha PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang..... 102

II. Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang..... 103
1. Tahap Permohonan Kredit..... 104
2. Tahap Analisa Kredit..... 106
3. Tahap Wawancara 108
4. Tahap Peninjauan Lokasi 109
5. Tahap Wawancara kedua..... 109
6. Tahap Penilaian Jaminan..... 109
7. Tahap Keputusan Kredit..... 111
8. Tahap Penandatanganan Akad Kredit/Perjanjian Lainnya... 112
9. Tahap Penyelesaian Administrasi Kredit dan Realisasi 114

III. Upaya Hukum Jika Terjadi Kridit Macet oleh Pihak Debitur dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang..... 131
1. Penyebab terjadinya kredit macet di BPR Bank Bapas 69 Magelang..... 131
2. Langkah-langkah Penanganan Kredit Macet di BPR Bapas 69 Magelang..... 138
3. Penyelesaian Kredit Macet/Wanprestasi di BPR Bapas 69 Magelang..... 140

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 152

B. Saran 153

Daftar Pustaka 155

Lampiran-Lampiran 157

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Di era globalisasi saat ini, kehidupan masyarakat kota maupun Desa terlihat seakan berlomba-lomba dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup baik kebutuhan pokok maupun kebutuhan sekunder agar lebih baik, untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut tentu tidak terlepas dengan yang namanya modal usaha. sejalan dengan pembangunan ekonomi Indonesia bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukum diantaranya ialah lembaga jaminan.oleh karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti pula oleh perkembangan kebutuhan kredit, dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut. hukum jaminan yang ahir-ahir ini secara populer mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya. kegiatan-kegiatan demikian dilakukan oleh warga negara Indonesia pada umumnya. karena kegiatan ini telah menjadi kebutuhan rakyat pada umumnya namun mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberi kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal. Adanya pengaturan hukum jaminan dan lembaga jaminan, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit yang ampuh yang mampu menyediakan fasilitas kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah. demi perlindungan bagi pihak ekonomi lemah, maka bank juga mengambil kebijaksanaan memberikan kredit dengan syarat-

syarat yang longgar dan prosedur yang gampang, asal si pemohon kredit betul-betul pemilik tanah.

Pemberian kredit oleh pihak bank didasarkan pada suatu perjanjian kredit, manakala terjadi hubungan pinjam meminjam/utang piutang sehingga timbul adanya hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan yang diperjanjikan. jaminan ini yang mempunyai nilai ekonomis, mudah dipindah tangankan. Oleh karena itu pemberian kredit dengan jaminan kebendaan, diutamakan yang memberikan jaminan adalah orang yang berkuasa memindah tangankan benda yang dijaminkan baik benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak (tanah) yang dibuktikan dengan dokumen yang dimiliki. akan tetapi dalam praktek pelaksanaan pemberian kredit pada bank umumnya, telah memberikan pinjaman modal dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga, yang berakibat kewajiban debitur tidak terpenuhi.

Jaminan dari pihak ketiga berupa benda tersebut diperbolehkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), sehingga hal ini menjadi dasar bagi Bank atau Lembaga jaminan untuk mengucurkan kredit dengan jaminan benda milik orang lain. yang menjadi dasar hukum tersebut adalah pasal 4 ayat 5 Undang-undang No 4 tahun 1996.”Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.(Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 8 Ayat (1) dan Ayat (2)) [1]

Jaminan merupakan syarat bagi Bank maupun lembaga perkreditan dalam proses pemberian kredit, sesuai yang telah disebutkan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 8 ayat (1) tentang Perubahan Atas UU No.7/1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), sebagai berikut:"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutang atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Maka pihak bank dalam memberikan pinjaman tidak terlepas adaanya prinsip yang dikenal dengan formula 5(lima) C, yaitu character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition dengan tujuan untuk mengamankan dan melindungi kepentingannya. Bank memberikan pinjaman berdasarkan 5 prinsip tersebut merupakan dasar kebijakan di lingkungan bank.

Pada saat proses pemberian kredit, bank tidak serta merta memberikan kredit kepada nasabah, oleh sebab itu nasabah (developer) memberikan jaminan berupa

[1] Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada,Jakarta, 2008, hal.22.Persada,Jakarta, 2008, hal.22

sertifikat Hak Milik Atas Tanah kepada bank kemudian diikat dengan perjanjian jaminan yaitu Hak Tanggungan. Perjanjian kredit di Bank dilakukan secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir yang dinamakan formulir perjanjian kredit. Isi perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu (telah dibakukan) menunjukkan bahwa perjanjian kredit tersebut adalah suatu perjanjian standar.

Dalam praktek berkaitan dengan jaminan yang berupa kebendaan sering terjadi pemberian kredit dengan jaminan oleh pihak ketiga, Jaminan pihak ketiga ini tidak bisa sembarangan orang yang dapat menjaminkan, sebaiknya penjamin ialah orang yang mempunyai hubungan langsung dengan debitur dengan kata lain penjamin masih berada ikatan keluarga baik ikatan keatas maupun ikatan kebawah dengan debitur. Contohnya penjamin atau pihak ketiganya ialah orang tua atau paman atau saudara kandung dari debitur.

Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial (Pasal 6 UUHT). Artinya, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi jaminan jika debitur cidera janji. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Penerima Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan Pasal 14 (1), (2) dan (3) UUHT menegaskan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh

kekuatan hukum tetap[2].

Hak Tanggungan mempunyai sifat droit de suite (Pasal 7 UUHT). Artinya, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan, meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi milik pihak lain. Sebagai contoh, yaitu apabila obyek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual oleh debitur dan menjadi milik pihak lain, maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji. Substansi dari Pasal 6 UU Hak Tanggungan menunjukkan hak yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Kemudian Pasal 7 UU Hak Tanggungan menunjukkan jaminan kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk mengeksekusi. Namun dalam praktek di lapangan apabila terjadi kredit macet oleh debitur pihak kreditur yang mempunyai hak untuk mengeksekusi mengalami kesulitan yang diakibatkan oleh penanggung sebagai pihak ketiga yang memiliki sekaligus menguasai secara langsung tanah dan bangunan sebagai barang jaminan tidak mengijinkan (mengingkari perjanjian) untuk dieksekusi oleh pihak kreditur.

Berdasarkan latar belakang diatas Penulis merasa tertarik memilih judul Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang.

[2] R.Subekti, Pokok – Pokok Hukum Perdata, Cet. XXVIII, PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hal. 179

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, Penulis tertarik melakukan penelitian dengan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang ?
2. Bagaimana upaya hukumnya jika terjadi Kredit Macet oleh pihak debitur dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan utama penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pemberian kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang.
2. Untuk mengetahui Proses upaya hukum jika terjadi Kredit Macet oleh pihak debitur dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis hasil penelitian ini merupakan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum perbankan dan bidang hukum jaminan yang menyangkut dalam hal pemberian kredit dengan jaminan hak milik pihak ketiga.

2. Secara praktis sebagai sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perbankan dan bidang hukum jaminan, bagi praktisi hukum, serta profesi hukum lainnya, dan juga untuk menjadi bahan diskusi tentang kredit dengan jaminan hak milik pihak ketiga, serta sebagai bahan acuan bagi peneliti lain yang tertarik pada tema yang sama.

E. Sistematikan Penulisan

Penulisan suatu karya ilmiah khususnya skripsi, sistematika penulisan merupakan suatu bagian yang sangat penting, Oleh karena itu untuk menjawab masalah-masalah yang ada dalam penelitian ini dibuat dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : Bab ini menguraikan tentang hal-hal umum dari sekripsi ini seperti latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian,metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini berisikan tentang Tinjauan Perjanjian Pada Umumnya, Pengertian Perjanjian, Asas-asas Perjanjian,Syarat sahnya perjanjiaan, Unsur-usur dalam Perjanjian, Akibat Perjanjian. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit, Bentuk dan isi Perjanjian kredit, Pengertian Perjanjian Kredit, Unsur-unsur kredit, Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit, Prinsip-prinsip pemberian Kredit oleh Bank, Pengakhiran Perjanjian Kredit, Jaminan kredit, Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kebendaan Pihak Ketiga, Penyelesaian Kredit Bermasalah, Jenis jaminan kebendaan pihak

ketiga benda tidak bergerak, Akibat hukum dengan kebendaan pihak ketiga, Tinjauan Umum Tentang Perbankkan, Pengertian Bank, Landasan Hukum Perbankan, Jenis-jenis bank dan Kegiatan Usaha Bank.

BAB III : Bab ini memaparkan mengenahi tata cara dalam melakukan penelitian guna memperoleh data yang digunakan untuk penyusunan skripsi yaitu dengan metode pendekatan, bahan penelitian, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, alat penelitian serta metode analisis data.

BAB IV : Bab ini berisikan hasil penelitian Gambaran umum PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang, Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang, Upaya Hukum Jika Terjadi Kredit Macet oleh Pihak Debitur dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang

BAB V : Bab ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

I. Tinjauan Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut di persetujuan itu.[3] Perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".[4]

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdata yang mengatur tentang perikatan. Yang dimaksud dengan perikatan dalam Buku III KUHPerdata, adalah "suatu perhubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut". Perikatan memiliki arti yang lebih luas dari perjanjian, sebab dalam Buku III KUHPerdata tersebut juga diatur perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*).

[3] W.J.S. Poerdwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991),hlm.402.

[4] Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT. Interasa, 1990), hlm.1.

2. Asas-asas Perjanjian

Ada beberapa azas yang dapat ditemukan dalam Hukum Perjanjian, namun ada dua diantaranya yang merupakan azas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu[5]:

1) Azas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2) Azas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.
3) Asas personalitas, Asas ini bisa diterjemahkan sebagai asas kepribadian yang berarti bahwa pada umumnya setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut untuk kepentingannya sendiri atau dengan kata lain tidak seorangpun dapat membuat perjanjian untuk kepentingan pihak lain.
4) Asas iktikad baik, Pada dasarnya semua perjanjian yang dibuat haruslah dengan itikad baik. Perjanjian itikad baik mempunyai 2 arti yaitu :

[5]Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), hlm.122.

(1) Perjanjian yang dibuat harus memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

(2) Perjanjian yang dibuat harus didasari oleh suasana batin yang memiliki itikad baik.

5) Asas obligator, Asas Obligatoir artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak- pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan (levering).

3. Syarat sahnya perjanjian.

Perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya Pasal 1320 KUHPer menentukan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian. Syarat syahnya Perjanjian yaitu[6]:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya:

Maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan/kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:

Maksudnya cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

[6]) Subekti, R, Prof, S.H., *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-VIII, PT Intermasa.hal.110

Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

(1) Orang-orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 1330 KUHPer jo. Pasal 47 UU No. 1/1974 tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak dibawah umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan;

(2) Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan. Menurut Pasal 1330 jo. Pasal 433 KUHPer yaitu orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros;

(3) Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan;

3) Suatu hal tertentu, Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Suatu sebab yang halal, Artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4. Unsur dalam Perjanjian, Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak.

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian sebagai berikut[7]:

1) Ada pihak-pihak, Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.
2) Ada persetujuan, persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
3) Ada tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan, hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5) Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan, hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis.hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuktertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.
6) Ada syarat-syarat tertentu, syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah. Perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPer adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang

[7] Abdulkadir Muhamad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bandung, hal.78.

membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik[8].

5. Akibat Perjanjian, secara istilah batal demi hukum mengandung pengertian bahwa akibat-akibat dari keputusan dianggap tidak pernah ada atau dikembalikan seperti semula sebelum adanya keputusan. sedangkan dapat dibatalkan mengandung arti bahwa akibat-akibat yang timbul dari suatu keputusan tetap sah sebelum diadakan pembatalan.

   1) Perjanjian yang dapat dibatalkan (Vernietigbaar), Pembatalan Perjanjian Suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian yang dibatalkan oleh salah satu pihak biasanya terjadi karena:

      (1) Adanya suatu pelanggaran dan pelanggaran tersebut tidak diperbaiki dalam jangka waktu yang ditentukan atau tidak dapat diperbaiki.

      (2) Pihak pertama melihat adanya kemungkinan pihak kedua mengalami kebangkrutan atau secara financial tidak dapat memenuhi kewajibannya.

      (3) Terkait resolusi atau perintah pengadilan.

      (4) Terlibat hukum.

      (5) Tidak lagi memiliki lisensi, kecakapan, atau wewenang dalam melaksanakan perjanjian.

[8] Herlien Budiono, 2009, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.3.

2) Perjanjian yang batal demi hukum, dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian khususnya batal demi hukum. Adapaun alasan itu dapat dikategorikan sebagai berikut :

(1) Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang bentuk atau format perjanjian, cara pembuat perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian batal demi hukum. Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.[9] Formalitas tertentu misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang.

[9] Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke-5, Intermasa, Jakarta, 1978, hlm 19

beberapa contoh perjanjian di bidang hukum kekayaan yang harus dilakukan dengan Akta Notaris sebagai berikut:[10]

a) Hibah, kecuali pemberian benda bergerak yang bertubuh atau surat penagihan hutang atau surat penagihan hutang atas tunjuk dari tangan ke tangan : Pasal 1682 dan 1687 KUH Perdata.
b) Pendirian perseroan terbatas : Pasal 7 butir 1 Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
c) Jaminan fidusia : Pasal 5 butir 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
d) Perjanjian penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi : Pasal 9 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
e) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT): Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. SKMHT dapat dibuat dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 15 (ayat (1) Undang-Undang tersebut.

(2) Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi. menurut Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

[10] Herlien Budiono, Ajaran Umum hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, bandung, 2009, hlm. 47-48; Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke-5, hlm. 15.

Keduanya sering disebut sebagai syarat obyektif untuk sahnya perjanjian. Demikian juga berdasarkan Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUH Perdata, jelaslah bahwa untuk sahnya perjanjian maka obyeknya harus tertentu, atau setidaknya cukup dapat ditentukan. Obyek perjanjian tersebut dengan demikian haruslah[11]:

a) Dapat diperdagangkan;

b) Dapat ditentukan jenisnya;

c) Dapat dinilai dengan uang;

d) Memungkinkan untuk dilakukan/dilaksanakan.

Syarat obyektif kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab atau kausa yang halal. Dalam KUH Perdata, tidak ada penjelasan tentang makna sebab yang halal itu, tetapi para ahli hukum sepakat memaknainya sebagai isi atau dasar perjanjian, bukan sebagai penyebab atau motif dibuatnya perjanjian.[12]

Perjanjian yang dibuat tanpa adanya sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak sah, tidak berkekuatan hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi "*Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan".*

(3) Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum, ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum harus dibedakan dengan ketidak

[11] Herlien Budiono, op.cit, hlm. 107

[12] Subekti, ibit ; Mariam Darus Badrulzaman, op.cit, hlm. 81.

kewenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Mereka yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu.[13] Jadi, seorang yang oleh undang-undang dikualifikasi sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tidak berarti bahwa juga tidak cakap. Dengan kata lain, orang yang menurut undang-undang adalah cakap atau mampu melakukan tindakan hukum, ternyata dapat tergolong sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu menurut undang-undang. Perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut undang-undang dinyatakan tidak berwenang, berakibat batal demi hukum. Artinya ketentuan dalam undang-undang tertentu yang menyatakan bahwa orang atau pihak tertentu tidak berwenang, merupakan aturan hukum yang bersifat memaksa sehingga tidak dapat disimpangi. Orang atau pihak tersebut adalah mereka yang karena jabatan atau pekerjaannya, berdasarkan undang-undang tertentu, dikategorikan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tertentu. Dapat pula terjadi seseorang menyatakan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tertentu karena menurut undang-undang, orang tersebut tidak memenuhi kualifikasi atau persyaratan tertentu. Sebagai contoh, Undang-Undang Nomor 23

[13] Herlien Budiono, op.cit, hlm. 105.

Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, Pasal 55 ayat (4) dan ayat (5), Pasal 56 ayat (1) dan (2).

(4) Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi. Perjanjian bersyarat yang pelaksanaannya semata-mata digantungkan pada kemauan orang yang membuat perjanjian itu menurut Pasal 1256 KUH Perdata adalah batal demi hukum. Pasal 1256 KUH Perdata menegaskan bahwa "semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan orang yang terikat. Tetapi jika suatu perikatan tergantung pada suatu perbuatan yang pelaksanaannya berada dalam kekuasaan orang tersebut, dan perbuatan itu telah terjadi, maka perikatan adalah sah". Alasan dari ketentuan tersebut masuk akal mengingat bahwa mengharapkan terjadinya suatu perjanjian semata-mata hanya pada kehendak atau kemauan seseorang merupakan hal anehkalau tak dapat disebut sia-sia, sebab perjanjian seperti itu tidak akan terjadi bila orang itu tidak menghendakinya. Demikian pula bila perjanjian memuat syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, atau yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bahkan dilarang oleh undang-undang adalah batal demi hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1254 KUH Perdata. Perjanjian yang dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat tersebut tidak terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu, atau dengan kata lain

perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat. Akibat selanjutnya adalah pihak yang telah menerima prestasi atau sesuatu dari pihak lain maka ia harus mengembalikannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1265 KUH Perdata.

II. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa Latin "credere", yang berarti kepercayaan. Hal ini menunjukkan, bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diijinkan oleh bank atau badan lain.[14]

Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 merumuskan, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian kredit tersebut menunjukkan, bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata

[14]) Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta: Prenada Media, 2005, hal. 55

melunasi hutangnya, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.[15]

Perjanjian kredit, yang di dalam praktek sering disebut akad kredit, sebenarnya di dalam bidang hukum perdata disebut perjanjian pinjam-meminjam atau hutang-piutang, yaitu suatu perjanjian yang satu pihak (kreditur) berjanji untuk menyediakan barang yang habis karena pemakaian, sedangkan pihak lain (debitur) berjanji untuk mengembalikan barang tersebut dengan barang lain dengan jenis, mutu, dan jumlah yang sama di lain waktu, baik disertai dengan bunga atau tidak disertai bunga sesuai kesepakatan. Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang yang biasa. Perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional.[16]

Berkaitan dengan pemberian kredit oleh bank kepada debitur tentu pula mengandung risiko usaha bagi bank. Risiko di sini adalah risiko kemungkinan ketidakmampuan dari debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya disebabkan sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki. Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit, maka makin besar juga risiko bagi bank.

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitur) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dari

[15]) Ibid hal.57
[16]) Mariam Darus Badrulzaman, Aneka Hukum Bisnis, Bandung: Alumni, 1994, hal. 105

masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati. Bank sebagai kreditur berkewajiban untuk memberikan kredit sesuai jumlah yang disetujui, dan atas prestasinya itu bank berhak untuk memperoleh pelunasan kredit dan bunga dari debitur sebagai kontraprestasi.

2. Bentuk dan isi Perjanjian kredit

Berdasarkan bentuknya suatu perjanjian dibagi menjadi dua yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis dibagi lagi menjadi dua yaitu berupa akta dibawah tangan dan berupa akta otentik. Perjanjian dibwah tangan ada yang berbentuk biasa dan ada yang berbentuk standar. Sementara itu akta otentik terbagi menjadi dua antara lain amtelijk acte yaitu akta yang dirumuskan oleh pejabat dan Partij acte yang dirumuskan oleh para pihak.

1) Pengertian Akta,

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

(1) Akta Di bawah Tangan (Onderhands), Akta Di bawah Tangan Adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan

tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik. Perjanjian di bawah tangan terdiri dari:

(i) Akta di bawah tangan biasa

(ii) Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

(iii) Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

(2) Akta Resmi (Otentik), Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi

para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi. suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

(1) Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
(2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
(3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Perjanjian kredit, yang di dalam praktek sering disebut akad kredit, sebenarnya di dalam bidang hukum perdata disebut perjanjian pinjam-meminjam atau hutang-piutang, yaitu suatu perjanjian yang satu pihak (kreditur) berjanji untuk menyediakan barang yang habis karena pemakaian, sedangkan pihak lain (debitur) berjanji untuk mengembalikan barang tersebut dengan barang lain dengan jenis, mutu, dan jumlah yang sama di lain waktu, baik disertai dengan bunga atau tidak disertai bunga sesuai kesepakatan. Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam

rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang yang biasa. Perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional.[17]

Berkaitan dengan pemberian kredit oleh bank kepada debitur tentu pula mengandung risiko usaha bagi bank. Risiko di sini adalah risiko kemungkinan ketidakmampuan dari debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya disebabkan sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki. Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit, maka makin besar juga risiko bagi bank.

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitur) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati. Bank sebagai kreditur berkewajiban untuk memberikan kredit sesuai jumlah yang disetujui, dan atas prestasinya itu bank berhak untuk memperoleh pelunasan kredit dan bunga dari debitur sebagai kontraprestasi.

Perjanjian kredit ditinjau dari KUHPerdata dapat dikategorikan sebagai perjanjian pinjam meminjam (Pasal 1754 sampai 1769 KUHPerdata). Namun, ada pula yang berpendapat bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian tidak bernama karena tidak ada kesamaan dengan jenis perjanjian dalam KUHPerdata. Alasan atas pendapat kedua ini adalah sebagai berikut :

[17]Mariam Darus Badrulzaman, Aneka Hukum Bisnis, Bandung: Alumni, 1994, hal. 105

1) Perjanjian kredit bersifat konsensuil, yaitu perjanjian terjadi sejak adanya kesepakatan, sedangkan perjanjian pinjam meminjam terjadi sejak penyerahan.
2) Dalam perjanjian kredit penggunaan harus sesuai dengan tujuan yang disepakati, sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam yang obyeknya uang bebas dipergunakan uangnya.
3) Perjanjian kredit bisa dilakukan dengan penyerahan langsung, cek, maupun pemindahbukuan, sedangkan pinjam meminjam adalah penyerahan langsung.
4) Dalam perjanjian kredit terdapat pengawasan kredit dimana hal ini tidak terdapat dalam perjanjian pinjam meminjam.

Walaupun demikian beberapa sarjana tetap berpendapat bahwa bentuk perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat khusus, hal ini dapat terlihat dari alasan yang dikemukakan :

1) Dalam KUHPerdata terdapat ketentuan pinjam meminjam barang yang dipergunakan pakai habis. Uang dapat dianalogikan sebagai barang pakai habis, dan diperbolehkan adanya tambahan bunga.
2) Uang dalam ilmu ekonomi moneter dapat diperjual belikan dan dipinjamkan dalam transaksi pasar uang.
3) Untuk mengisi kekosongan hukum, sehingga Pasal-Pasal yang tekait dengan bunga dan syarat-syarat pengembalian masih bisa diperlakukan bagi pinjam meminjam uang dengan bank.

4) Masalah khusus dalam perjanjian kredit (seperti misalnya terkait dengan saat terjadinya kesepakatan, tujuan dan lain-lain) bukan merupakan alasan yang kuat untuk tidak memberlakukan KUHPerdata. Sehingga dapat masuk sebagai perjanjian bersyarat.

5) Dalam Undang-Undang Perbankan Pasal 1 angka 11 dan 12 Undang-Undang No. 10 tahun 1998, defenisi kredit adalah, ”penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”, merupakan pinjam meminjam.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Perjanjian kredit (akad kredit) dipersiapkan oleh seorang notaris yang ditunjuk oleh bank atau dipilih/ ditentukan oleh calon debitur (atas kesepakatan bersama antara bank dan calon debiturnya). Bank akan mengirim ahli hukumnya (lawyer atau legal officer) untuk mendampingi account officer/wira kredit dalam membahas berbagai ketentuan yang harus dimuat dalam perjanjian kredit. Ketentuan-ketentuan tersebut diambil dari hasil analisa kredit yang dituangkan dalam Surat Persetujuan Kredit (SPK) termasuk revisi atau perubahan yang dipersyaratkan oleh komite kredit maupun Direksi bank. Secara umum, isi perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris berdasarkan order Surat Persetujuan Kredit dari bank, sebagai berikut :

1) Pihak pemberi kredit (bank);

2) Pihak penerima Kredit (debitur);
3) Tujuan pemberian kredit, tergantung pada jenis proyek atau bisnis debitur;
4) Besarnya nilai kredit yang diberikan;
5) Tingkat suku bunga kredit per tahun; dan biaya-biaya yang harus dibayar oleh debitur seperti : appraisal fee, commitment fee, supervision fee, provisi kredit, biaya administrasi, biaya akta notaris dan lain-lain;
6) Jangka waktu pemberian kredit dan jatuh tempo fasilitas kredit;
7) Jadwal pembayaran angsuran pokok kredit dan bunga yang dikenakan dan dinyatakan secara terperinci dalam bentuk lampiran jadwal angsuran kredit secara bulanan;
8) Jaminan yang diberikan oleh debitur atas fasilitas kredit, meliputi jenis jaminan, pemiliknya, jumlah dan nilainya serta cara pengikatannya secara hukum yang dirinci dalam perjanjian kredit dan dituangkan dalam bentuk perjanjian jaminan kredit yang dibuat terpisah dari perjanjian pokonya (hutang-piutang/pinjam-meminjam);
9) Syarat-syarat yang harus dipenuhi debitur sebelum kredit dicairkan;
10) Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi debitur selama kredit tersebut berlangsung (belum lunas);
11) Menyampaikan laporan produksi, laporan penjualan, laporan keuangan (neraca, laba rugi, dan arus kas), laporan hutang piutang debitur;
12) Kewajiban mengasuransikan seluruh aktiva (kekayaan yang telah dibiayai oleh bank berikut asuransi atas jaminan fasilitas kredit);

13) Hak-hak yang dimiliki oleh bank sebelum kredit tersebut lunas, antara lain memeriksa sewaktu-waktu fisik keadaan proyek yang dibiayai bank, memeriksa pembukuan dan laporan keuangan debitur.

Dalam hal terjadi penambahan dan atau perubahan atas fasilitas kredit yang diterima oleh debitur, maka biasanya dibuatkan perjanjian tambahan (addendum) dan atau perubahan/pembaharuan akta (novasi akta).

3. Unsur-unsur kredit,

Unsur-unsur kredit terdiri:

1) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pihak pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di masa yang akan datang, artinya uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa mendatang.
3) Degree of risk, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, semakin tinggi pula tingkat risikonya. Dengan adanya risiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit.
4) Prestasi. Sebenarnya prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa, namun

karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dan setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.

5) Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

4. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit, Adapun pihak-pihak dalam perjanjian kredit antara lain:

   1) Pihak Pemberi Kredit atau kreditur yaitu Pihak pemberi kredit atau kreditur adalah bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank misalnya perusahaan leasing;

   2) Pihak Penerima Kredit atau debitur yaitu Pihak penerima kredit atau debitur adalah pihak yang dapat bertindak sebagai subyek hukum.Subyek hukum adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak.

5. Prinsip-prinsip pemberian Kredit oleh Bank. cara yang masih diterapkan dalam menganalisis calon debitur dapat dipercaya atau diandalkan adalah apa yang disebut dengan 5 C, yang meliputi analisa sebagai berikut:[18]

[18]) Kasmir.*Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005, hal 105

1) Character (Watak) yaitu suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-banar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya,keadaan keluarga, yang semuanya merupakan ukuran kemauan membayar.
2) Capacity (Kemampuan) yaitu analisa yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dalam kemampuannya dalam menjalankanu sahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
3) Capital (Modal) yaitu Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.
4) Collateral (Jaminan atau agunan) yaitu merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5) Condition of Economy (Kondisi Perekonomian) yaitu dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah sangat kecil.

6. Pengakhiran Perjanjian Kredit, pengakhiran perjanjian kredit mengacu pada ketentuan di dalam Pasal 1381 KUHPer, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Namun dari sekian alasan hapusnya perikatan yang dimaksud dalam Pasal 1381 KUHPer, pada prakteknya hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :
   1) Pembayaran: adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan.
   2) Subrogasi: Menurut Pasal 1400 KUHPer disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang (kreditur) oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu (kreditur).
   3) Pembaharuan Utang atau Novasi : adalah dibuatnya perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.Dalam Pasal 1413 KUHPer disebutkan ada 3 cara untuk terjadinya novasi yaitu:
7. Jaminan kredit, pengertian Jaminan Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah zekerheid atau cautic, yaitu kemapuan debitur untuk

memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.[19]

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa Agunan adalah "jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah". Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (accessoir). Tujuan Agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.Unsur – unsur agunan yaitu :

1) Jaminan tambahan.
2) Diserahhkan oleh debitur kepada bank.
3) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Beberapa pengertian mengenahi jaminan diantaranya adalah " Segala sesuatu yang diterima debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat"[20]. Ahli perbankan menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang dan ada yang menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk

[19]Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika,Jakarta, 2008, hal.66

[20]Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada,Jakarta, 2008, hal.22

menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul suatu perikatan.[21]

Adanya jaminan seperti yang disebutkan diatas memang diperlukan oleh kreditur, karena dalam suatu perikatan antara kreditur dan debitur, pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut.

Dari perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akaibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditur dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Apabila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir[22].

1) Jaminan umum yaitu jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang, yaitu bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya

[21]Frieda Husni Hasbullah. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan.* Indhill: Jakarta, 2009, hal 6-7

[22]Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan.* Sinar Grafika: Jakarta.2008, hal 69

kepada kreditur. Maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur. Dasar Hukum Jaminan Umum adalah Pasal 1131 BW.

2) Jaminan khusus yaitu bahwa setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu. Dasar hukum Jaminan Khusus adalah Pasal 1133 dan Ps. 1134 BW.

Orang lebih memilih Jaminan Khusus karena Eksekusi benda jaminannya lebih mudah, sederhana dan cepat jika debitur melakukan wanprestasi dan Kreditur jaminan khusus didahulukan dibanding kreditur jaminan umum dalam pemenuhan piutangnya.

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

1) Jaminan Perorangan (imateriil), jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji atau wanprestasi[23].

   Ada juga yang menyatakan jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin

[23]Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, Citra Aditya bakti, Bandung,1996, hal 164

dipenuhinya kewajiban si debitur. Ia bahkan dapat diadakan di luar sepengetahuan si berhutang[24].

KUHPerdata jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUHPerdata, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Jaminan perorangan dapat dibagi menjadi 4 macam, yaitu[25]:

1) Penanggung(borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
3) Akibat hak dari tanggung renteng pasif hubungan hak bersifat ekstern; hubungan hak antara para debitur dengan pihak lain (kreditur) dan hubungan hak bersifat intern; hubungan hak antara sesama debitur itu satu dengan yang lainnya;
4) Perjanjian garansi (Pasal 1316 KUHPerdata), yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

Jaminan dalam bentuk perorangan (borgtocht) yang diatur untuk KUHPerdata mempunyai sifat-sifat sebagai berikut[26]:

[24]R.Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra AdityBakti, Bandung, 1991, hal.19

[25] Salim HS,Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,Raja Grafindo Persada,Jakarta,2004,hal.218

[26] Sutarno,Aspek-Aspek Hukum PerkreditanpadaBank,Alfabeta,Bandung ,2005,hal238-239.

1) Jaminan perorangan(borgtocht)mempunyai sifat accesoir. Seperti sifat-sifat jaminan pada umumnya, borgtocht bersifat accesoir(tambahan)artinya jaminan borgtocht bukan hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaanya atau hapusnya tergantung dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang. Tidak mungkin ada Borgtocht tanpa adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit yang menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk melunasi hutangnya.
2) Borgtocht tergolong Jaminan Perorangan. Borgtocht atau penjamin tergolong pada jaminan yang bersifat perorangan yaitu adanya pihak ketiga (orang pribadi atau badan hukum) yang menjamin untuk memenuhi atau melunasi utang debitur apabila debitur cidera janji. Karena borgtocht termasuk jaminan yang bersifat perorangan maka pemenuhan prestasi hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu yaitu debitur atau penjaminnya. Kalau dalam jaminan kebendaan seperti gadai, fidusia dan hak tanggungan yang terjadi adalah ikatan antara kreditur dengan benda-benda tertentu sehingga kreditur memperoleh hak atas benda-benda tertentu yang dijaminkan. Sedangkan dalam jaminan perorangan ini ikatan antara kreditur dengan orangnya yang menjamin (ikatan orang). Orang yang menjamin inilah yang harus memenuhi atau melunasi hutang seseorang debitur cidera janji. Apabila seseorang penjamin yang telah mengikatkan diri untuk

menjamin hutang debitur tidak memenuhi kewajibannya maka harta kekayaan orang itu yang akhirnya dijual untuk memenuhi hutang debitur.

3) Borgtocht tidak memberikan hak preferent (diutamakan). Borgtocht tidak memberikan hak preferent artinya apabila seorang penjamin tidak dengan sukarela melunasi hutang debitur maka harta kekayaan penjamin itu yang harus dieksekusi. Tetapi harta kekayaan si penjamin bukan semata-mata untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur tertentu saja tetapi secara yuridis harta kekayaan penjamin menjadi jaminan atas hutang-hutang kepada semua kreditur. Kalau harta kekayaan si penjamin dilelang maka hasilnya dibagi kepada para kreditur yang ada secara proposional, kecuali penjamin tidak memiliki kreditur lain.

4) Besarnya penjamin tidak melebihi atau syarat-syarat yang lebih berat perikatan pokok. Pasal 1822 KUH Perdata menentukan bahwa seorang penjamin tidak dapat mengikatkan diri atau lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat dari perjanjian kredit. Seorang penjamin dapat mengikatkan diri untuk menjamin sebagian hutang pokok debitur atau sebesar hutang pokok saja atau hutang pokok dan sebagian bunga atau syarat-syarat yang lebih berat dari perjanjian pokok maka hanya sah untuk perjanjian pokok. Dalam praktek di perbankan seorang penjamin biasanya secara tegas menyatakan mengikatkan diri untuk menjamin

pelunasan hutang debitur yang besarnya telah ditegaskan dalam perjanjian penjaminan. Misalnya sebesar hutang pokok saja, atau sebesar hutang pokok ditambah sebagian bunga atau hutang pokok atau seluruh hutang pokok dan seluruh bunganya. Adanya sifat ini adalah sebagai konsekuensi perjanjian penjaminan yang bersifat accesoir yang artinya penjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan yang mengabdi pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, sehingga perjanjian penjaminan tidak bisa melebihi syarat-syarat dari perjanjian kreditnya.

5) Penjamin memiliki hak-hak istimewa dan tangkisan-tangkisan. Seorang penjamin adalah cadangan artinya seorang penjamin itu baru membayar hutang debitur jika debitur tidak memiliki kemampuan lagi. Karena sifatnya sebagai cadangan maka undang-undang memberikan hak-hak istimewa kepada seorang penjamin yang tercantum dalam Pasal 1832 KUHPerdata yaitu :

   (1) Hak untuk menuntut agar harta kekayaan debitur disita dan dieksekusi terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya, bila hasil eksekusi tidak cukup untuk melunasi hutangnya maka baru kemudian harta kekayaan penjamin yang dieksekusi.

   (2) Hak tidak mengikatkan diri bersama-sama dengan debitur secara tanggung menanggung, maksud hak ini adalah ada kemungkinan penjamin telah mengikatkan diri bersama-sama debitur dalam satu perjanjian secara jamin-menjamin. Ini

disebut penjamin soldier(soldaire borg atau hoofdelijke borg). Penjamin yang telah mengikatkan diri bersama-sama debitur dalam satu akta perjanjian dapat dituntut oleh kreditur tanggung-menanggung bersama debiturnya masing-masing untuk seluruh hutangnya.

(3) Hak untuk mengajukan tangkisan (Pasal 1849, 1850 KUHPerdata). Penjamin mempunyai hak untuk mengajukan tangkisan yang dapat dipakai debitur kepada kreditur kecuali tangkisan yang hanya mengenai pribadinya debitur(1847 KUHPerdata). Hak mengajukan tangkisan merupakan hak penjamin yang lahir dari perjanjian penjamin. Tangkisan dapat diajukan misalnya perjanjian terjadi karena kesesatan.

(4) Hak untuk membagi hutang. Bila dalam perjanjian penjaminan ada beberapa penjaminan yang mengikatkan diri untuk menjamin satu debitur dan hutang yang sama maka masing-masing penjamin terikat untuk seluruh hutang. Artinya penjamin bertanggung jawab untuk menjamin seluruh hutang (1836 KUHPerdata). Namun undang-undang memberikan bagian masing-masing piutang yang dijamin oleh penjamin(1837 KUHPerdata). Hak ini harus diajukan pertama kali pada saat penjamin menjawab tuntutan kreditur.

(5) Hak untuk diberhentikan dari penjamin. Seorang penjamin berhak minta kepada kreditur untuk diberhentikan atau

dibebaskan dari kedudukannya sebagai seorang penjamin jika ada alasan untuk itu. Alasan yang bisa digunakan sebagai dasar hukum meminta diberhentikan atau dibebaskan dari kedudukan sebagai seorang penjamin ialah kemungkinan. Hak subrogasi timbul setelah penjamin mambayar atas hutang debitur. Hak subrogasi tidak dapat dilaksanakan karena penjamin telah meneliti bahwa jaminan seperti hak tanggungan, hipotik, fidusia dan lainnya yang menjamin hutang tersebut telah hapus atau tidak ada lagi. Tidak adanya jaminan hipotik, hak tanggungan dikarenakan kreditur membiarkan debitur menjual atau menghilangkan jaminan. Dengan kata lain kreditur tidak mengamankan jaminan-jaminan atas hutang debitur itu sehingga bila penjamin membayar hutang debitur, penjamin yang demi hukum menggantikan hak kreditur(subrogasi) tidak memperoleh jaminan hipotik, hak tanggungan dan jaminan lainnya (1848 KUHPerdata).

6) Kewajiban penjamin bersifat subsider. Sifat perjanjian borgtocht seperti yang dijelaskan di atas bersifat accesoir tetapi dari sudut pemenuhan kewajiban bersifat subsider artinya bahwa kewajiban penjamin untuk memenuhi hutang debitur terjadi manakala debitur tidak memenuhi hutangnya. Bila debitur sendiri telah memenuhi kewajiban utangnya maka penjamin tidak perlu

memenuhi kewajiban sebagai seorang penjamin(1820 KUHPerdata).

7) Perjanjian borgtocht bersifat tegas, tidak dipersangkakan. Perjanjian borgtocht harus dinyatakan secara tegas artinya seorang penjamin harus menyatakan secara tegas dalam perjanjian borgtocht tidak dipersangkakan. Pernyataan secara tegas dari seorang penjamin untuk menjamin utang seseorang debitur adalah untuk melindungi kepentingan penjamin sendiri yaitu apa yang ditanggung atau dijamin oleh penjamin dan berapa besarnya yang ditanggung penjamin. Bagi kreditur tidak perlu ada pernyataan secara tegas tetapi yang penting kreditur menerima perjanjian borgtocht.

8) Penjaminan beralih kepada ahli waris. Seorang yang telah mengikatkan diri sebagai penjamin hutang seorang debitur berkewajiban untuk melunasi hutang debitur manakala debitur tidak memenuhinya. Kewajiban seorang penjamin yang menjamin pelunasan hutang debitur akan berpindah kepada ahli waris manakala penjamin tersebut meninggal dunia. Ketentuan ini sesuai dengan azas hukum pewarisan yang menetukan bahwa ahli waris akan mewarisi semua hutang-hutang dari seorang pewaris. Kewajiban penjamin untuk memenuhi atau melunasi hutang debitur termasuk hutang dari seorang pewaris.

2) Jaminan Kebendaan (materiil), jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si debitur maupun dari pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji atau wanprestasi[27]. pemberian jaminan kebendaan berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan pembayaran kewajiban seorang debitur. Selanjutnya dikatakan pula, bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi seperti halnya seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitur. Pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut, suatu hak privilege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lain[28].

   Jika terjadi tubrukan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan, maka hak kebendaan lebih dimenangkan daripada hak perorangan. Lembaga jaminan kebendaan adalah Gadai, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Hipotik (bukan tanah), sedangkan lembaga jaminan perorangan adalah Borg Tocht/ Penanggungan.

[27]Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hal. 167
[28]R. Subekti, *Op Cit*, hal. 27

a. Gadai.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Buku II Bab 20 Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 disebutkan pengertian gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan oleh seorang debitur atau orang lain atas namanya,dan memberi kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dengan mendahulukan dirinya daripada kreditur-kreditur lainnya, dengan pengecualian mendahulukan pembayaran-pembayaran biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan itu.

Gadai dalam pelaksanaanya memiliki akibat hukum, untuk itu dalam pelaksanaanya harus diketahui yang menjadi dasar-dasar hukum tersebut. Dasar hukum gadai terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1150 sampai pasal 1160.[29]

1. Pasal 1150, yang berisi :"Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau

[29] R. Subekti, R. Tjitrosudibio, KUHPerdata,halaman. 297.

penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan".

2. Pasal 1151, yang berisi :"Perjanjian gadai harus dibuktikan dengan alat yang diperkenankan untuk membuktikan perjanjian pokoknya".

3. Pasal 1152, yang berisi : Hak gadai atas barang bergerak yang berwujud dan atas piutang bawa timbul dengan cara menyerahkan gadai itu kepada kekuasaan kreditur atau orang yang memberikan gadai atau yang dikembalikan atas kehendak kreditur. Hak gadai hapus bila gadai itu lepas dari kekuasaan pemegang gadai. Namun bila barang itu hilang, atau diambil dari kekuasaannya, maka ia berhak untuk menuntutnya kembali menurut Pasal 1977 alinea kedua, dan bila gadai itu telah kembali, maka hak gadai itu dianggap tidak pernah hilang. Hal ini tidak adanya wewenang pemberi gadai untuk bertindak bebas atas barang itu, tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada kreditur, tanpa mengurangi hak orang yang telah kehilangan atau kecurigaan barang itu untuk menuntutnya kembali.

4. Pasal 1152.bis, yang berisi : Untuk melahirkan hak gadai atas surat tunjuk, selain penyerahan endosemennya, juga dipersyaratkan penyerahan suratnya.

5. Pasal 1153, yang berisi : Hak gadai atas barang bergerak yang tak berwujud, kecuali surat tunjuk dan surat bawa lahir dengan

pemberitahuan mengenai penggadaian itu kepada orang yang kepadanya hak gadai itu harus dilaksanakan. Orang ini dapat menuntut bukti tertulis mengenai pemberitahuan itu, dan mengenai izin dan pemberian gadainya.

6. Pasal 1154, yang berisi : Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal.

7. Pasal 1155, yang berisi : Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu. Bila gadai itu terdiri dan barang dagangan atau dan efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat itu juga, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu.

8. Pasal 1156, yang berisi : Dalam segala hal, bila debitur atau pemberi gadai Ialai untuk melakukan kewajibannya, maka debitur dapat menuntut lewat pengadilan agar barang gadai itu dijual untuk melunasi utangnya beserta bunga dan biayanya, menurut cara yang akan ditentukan oleh Hakim dalam suatu keputusan, sampai sebesar utang beserta bunga dan biayanya. Tentang penandatanganan barang gadai yang dimaksud dalam pasal ini dan pasal yang lampau, kreditur wajib untuk memberitahukannya kepada pemberi gadai, selambat-lambatnya pada hari berikutnya bila setiap hari ada hubungan pos atau telegram, atau jika tidak begitu halnya dengan pos yang berangkat pertama. Berita dengan telegrap atau dengan surat tercatat dianggap sebagai berita yang pantas.

9. Pasal 1157, yang berisi: Kreditur bertanggung jawab atas kerugian atau susutnya barang gadai itu, sejauh hal itu terjadi akibat kelalaiannya. Di pihak lain debitur wajib mengganti kepada kreditur itu biaya yang berguna dan perlu dikeluarkan oleh kreditur itu untuk penyelamatan barang gadai itu.

10. Pasal 1158, yang berisi : Bila suatu piutang digadaikan, dan piutang ini menghasilkan bunga, maka kreditur boleh memperhitungkan bunga itu dengan bunga yang terutang kepadanya. Bila utang yang dijamin dengan piutang yang digadaikan itu tidak menghasilkan bunga, maka bunga yang

diterima pemegang gadai itu dikurangkan dari jumlah pokok utang.

11. Pasal 1159, yang berisi : Selama pemegang gadai itu tidak menyalahgunakan barang yang diberikan kepadanya sebagai gadai, debitur tidak berwenang untuk menuntut kembali barang itu sebelum ía membayar penuh, baik jumlah utang pokok maupun bunga dan biaya utang yang dijamin dengan gadai itu, beserta biaya yang dikeluarkan untuk penyelamatan barang gadai itu. Bila antara kreditur dan debitur terjadi utang kedua, yang diadakan antara mereka berdua setelah saat pemberian gadai dan dapat ditagih sebelum pembayaran utang yang pertama atau pada hari pembayaran itu sendiri, maka kreditur tidak wajib untuk melepaskan barang gadai itu sebelum ia menerima pembayaran penuh kedua utang itu, walaupun tidak diadakan perjanjian untuk mengikatkan barang gadai itu bagi pembayaran utang yang kedua.

12. Pasal 1160, yang berisi : Gadai itu tidak dapat dibagi-bagi, meskipun utang itu dapat dibagi antara para ahli waris debitur atau para ahli waris kreditur. Ahli waris debitur yang telah membayar bagiannya tidak dapat menuntut kembali bagiannya dalam barang gadai itu, sebelum utang itu dilunasi sepenuhnya. Di lain pihak, ahli waris kreditur yang telah menerima bagiannya dan piutang itu, tidak boleh mengembalikan barang gadai itu atas kerugian sesama ahli warisnya yang belum menerima pembayaran.

b. Hak Tanggungan.

Lahirnya Hak Tanggungan Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan Hyptheek dan Credietverband dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Hypotheek yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Credietverband dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190, dinyatakan tidak berlaku lagi. Ini dikarenakan ketentuan-ketentuanHypotheek dan Credietverband sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia[30].

Lahirnya Undang-Undang hak tanggungan Kerena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan,

[30])Salim H.S, Op.Cit., hal.99

tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur di dalam Undang-Undang ini.

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengn Tanah memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut[31]:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kemudian ayat 4 Penjelasan Umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain menyatakan : “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur

[31]) Racmadi Usman, Op.Cit., hal. 332

lain. Dalam arti, bahwa jika menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulukan daripada kreditur-kreditur lain". Hak Tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lain. Jaminan yang diberikan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya bagi kreditur (pemegang hak tanggungan).

Dari rumusan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan obyek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria[32].

[32]Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan:Hak Tanggungan, Kencana, Jakarta, 2006, hal. 13.

1. Unsur-unsur Hak Tanggungan Atas Tanah, Unsur – unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan sebagai berikut[33] :

    1) Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain (droitde preference). Selain berkedudukan mendahulu, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, walaupun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (droit de suite).
    2) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah, pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

[33]Salim H.S, Op.Cit, hal. 96.

3) Untuk pelunasan hutang tertentu, maksudnya pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, seyogyanya disebut droit depreference. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi : "Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melaui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah".

2. Ciri-ciri hak tanggungan Atas Tanah, Ciri-ciri hak tanggungan adalah[34] :

   1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan droit de preference ;
   2) Mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Biarpun objek hak tanggungan sudah dipindah haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji ;
   3) Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketida dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan ;
   4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

[34]Salim H.S, Op.Cit, hal. 96.

Selain ciri-ciri diatas, keistimewaan kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Republik Indoensia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi "Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, obyek hak tanggungan tidak masuk dalm boedel kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan itu".

3. Dasar Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sebagai tindak lanjutnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berturut-turut lahirnya peraturan-peraturan yang mengatur tentang Hak Tanggungan, di antaranya[35]:

[35]Rachmadi Usman, Op.Cit., hal. 317.

1) Peraturan Menteri Negara Agaria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Jak Tanggungan, Akta Pemberian HakTanggungan, Buku Tanah Kah Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan;
2) Perauran Menteri Negara Agaria/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu ;
3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan ;
4) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1826 tertanggal 26 Mei 1996 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan ;
5) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

4. Asas - asas Hak Tanggungan Atas Tanah, di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, terdapat beberapa asas hak tanggungan, antara lain[36] :

   1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Asas ini terdapat pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
   2) Tidak dapat dibagi-bagi. Asas ini terdapat pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
   3) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
   4) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

[36]Salim H.S, Op.Cit., hal. 102.

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

5) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
6) Sifat perjanjian nya adalah tambahan/Accessoir. Asas ini terdapat pada Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat(1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
7) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada. Asas ini terdapat pada Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
8) Dapat menjamin lebih dari satu utang, asas ini terdapat pada Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1996 tentaang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
9) Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada. Asas ini terdapat pada Pasal 7 Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

10) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
11) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu. Asas ini terdapat pada Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
12) Wajib didaftarkan. Asas ini terdapat pada Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14) Dapat dibebankan dengan disertau janji-jani tertentu. Asas ini terdapat pada Pasal 13 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

5. Subjek dan Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Hukum Jaminan

1) Subjek Hak Tanggungan Atas Tanah, Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 samapi dengan Pasal 9

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. dalam kedua Pasal ini ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang[37].

Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi

[37])Salim H.S, Op.Cit., hal. 103.

Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan[38].

Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di atas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi hak tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi hak tanggungan. Sebagai pemberi hak tanggungan tersebut, bisa orang perorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitur sendiri, bisa saja orang lain bersama-sama dengan debitur, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitur. Pada hakekatnya, setiap orang perorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi hak tanggungan, sepanjang mereka mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan

[38])Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit., hal. 75-76.

perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hakekatnya, siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang hak tanggungan, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan: Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karenanya kreditur berkedudukan sebagai penerima hak tanggungan setelah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak tanggungan, penerima hak tanggungan menjadi pemegang hak tanggungan[39].

2) Objek Hak Tanggungan Atas Tanah, menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha,dan Hak Guna

[39]Rachmadi Usman,Op.Cit., hal. 397.

Bangunan. Demikian menurut Pasal 25, 33, dan 39 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dapat diketahui bahwa pada dasarnya benda yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan atau benda yang menjadi objek dari hak tanggungan itu adalah tanah atau hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jaminan berupa tanah merupakan objek jaminan yang paling disukai oleh pihak kreditur, karena dapat meberikan keamanan bagi pihak kreditur dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang umumnya meningkat terus. Tetapi tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut[40]:

(1) Hak atas tanah yang hendak dijaminkan dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang

[40]Rachmadi Usman,Op.Cit., hal. 351.

dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab utang yang dijamin berupa uang;

(2) Haruslah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang-undangan termasuk hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;

(3) Menurut sifatnya, hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;

(4) Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh Undang-Undang. Berdasarkan syarat-syarat di atas, maka tidak semua hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan.

6. Proses Terjadinya Hak Tanggungan Atas Tanah, Sebelum dilakukannya pendaftaran hak tangggungan pada kantor Pertanahan, untuk membebankan hak tanggungan pada hak atas tanah sebagai jaminan utang, terlebih dahulu harus memlaui tata cara pemberian hak tanggungan. Pemberian atau

pembebanan hak tanggungan tersebut didahului dengan pembuatan perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur. Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dinyatakan bahwa sesuai dengan sifat accesoir pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dibuat dengan akta otentik, tergantung kepada kesepakatan pihak kreditur dan debitur yang bersangkutan. dikarenakan pembebanan hak tanggungan didahului dengan pembuatan perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur, maka sudah sepantasnya perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat, yaitu[41]:

1) Perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan dirinya;
2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

[41]R.Subekti, Pokok – Pokok Hukum Perdata, Cet. XXVIII, PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hal. 134.

3) Suatu hak tertentu yang diperjanjikan;

4) Suatu sebab (oorzaak) yang halal, artinya tidak terlarang.

Mengenai tata cara pemberian hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur tentang tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa. Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalm Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan.

Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan sebagai berikut[42]:

[42]R.Subekti, *Op Cit*,hal. 179.

1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahn serta berkas yang diperlukan;
3) Kantor Pertanahn membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
4) Menyalin catatan yang tersebut pada no 3 ke dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
5) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang beersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
6) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
7) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan

Yang Maha Esa".Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan di berikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

7. Berakhirnya Hak Tanggungan Atas Tanah, Menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,

   hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut[43]:

   1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (konsekuensi sifat accesoirnya).
   2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
   3) Pembersihan Hak Tanggungan berdarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
   4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin.

8. Roya Hak Tanggungan Atas Tanah, Pengertian Roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada

[43]Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : HakTanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006.

buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 22 ayat (1)Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Badan Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Prosedur Pelaksanaan Roya sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah sebagai berikut[44]: "Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan Hapus karea piutang jang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tangggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan

[44]Sjadeni Remy Sutan, *Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – KetentuanPokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

Hak Tanggungan yang bersangkutan"Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud, maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar (Pasal 22 ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

c. Fidusia.

Istilah fidusia berasal dari bahasa belanda, yaitu fiducie, sedangkan dalam bahasa inggris disebut fidusiary transfer of ownership, yang artinya kepercayaan. Didalam berbagai literatur, fidusia lazim disebut dengan istilah Fiducia eigendom overdracth (FEO), yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan.[45] Didalam Pasal 1 angka (1) UUJF dijumpai pengertian fidusia. Fidusia adalah "Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu." Disamping istilah fidusia, dikenal juga istilah jaminan fidusia. Istilah jaminan fidusia ini dikenal dalam Pasal 1 angka 2 UUJF

[45] Salim HS.2004.Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,Jakarta, PT RajaGrafindo,hal 55

Jaminan fidusia adalah “Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak maupun yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggunan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yeng memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”

Unsur-unsur jaminan fidusia adalah:

1) Adanya hak jaminan
2) Adanya objek, yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak maupun yang tidak bergerak khususnya yang tidak dibebani hak tanggunan. ini berkaitan dengan pembebanan jaminan rumah susun;
3) Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia(debitur); dan
4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur/Penerima Fidusia terhadap kreditur-kreditur lainnya.[46]

[46] Salim HS.2004.Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,Jakarta, PT Raja Grafindo,hal 57

Subjek dari jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima jaminan fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia (Pasal 1 sub 5 UUJF). Sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia (Pasal 1angka 6 UUJF).

Objek Jaminan Fidusia Sebelum Berlakunya UUJF, maka yang menjadi objek Jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (inventory), benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan Berlakunya UUJF diberikan pengertian yang luas. Berdasarkan Undang-Undang ini, objek jaminan fidusia dibagi 2 macam, yaitu :

1) Benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud; dan
2) Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani oleh hak tanggungan, karena dalam Pasal 4 sub 1, sub 2 dan sub 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, bangunan yang bersatu dengan tanahnya yang berdiri di atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara yang wajib didaftar dan dapat dialihkan bisa dibebani dengan hak tanggungan, maka

yang bisa dibebani dengan fidusia adalah bangunan-bangunan yang tidak berdiri di atas hak atas tanah seperti yang disebutkan diatas. misalnya adalah bangunan-bangunan permanen yang berdiri di atas tanah hak pakai.[47] Sifat Perjanjian Jaminan, pemberian jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian hutang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok.tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian pokok. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya.Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya pun turut berakhir. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu hutang, kalaupun hutang itu sendiri tidak ada.Sifat perjanjian yang demikian ini disebut accesoir.[48]

III. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kebendaan Pihak Ketiga

1. Pengertian jaminan kebendaan pihak ketiga.

Barang jaminan tidak selalu milik nasabah debitur, akan tetapi peraturan perundang-undangan juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga,

[47] Salim HS,Op.Cit,hal.64

[48] S. Mantayborbir,Aneka Hukum PerjanjianSekitar Penguruasan Piutang Negara,Pustaka Bangsa Press,Jakarta,2004,hal 113

asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya untuk dipergunakan sebagai jaminan hutang nasabah debitur.[49]

Jaminan kebendaan oleh pihak ketiga dalam praktek sebagai pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang. Sedangkan, pihak ketiga pemberi hak tanggungan adalah pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utang debitur dengan persil miliknya. dalam hal orang tersebut sebagai pihak ketiga pemberi jaminan, maka benda si pihak ketiga yang dijadikan jaminan utang tersebut bisa dieksekusi jika debitur wanprestasi[50].

Jaminan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankkan yaitu "keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan". Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengartikan"agunan"sebagai "jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit" Dengan demikian berarti, istilah "agunan" sebagai terjemahan dari istilah collateral merupakan bagian dari istilah "jaminan" pemberian kredit. Artinya pengertian"jaminan"lebih luas daripada pengertian "agunan", dimana agunan berkaitan dengan "barang", sementara"jaminan"tidak hanya

[49] Mantayborbir,Op.,Cit hal.114

[50] J.Satrio Hukum Jaminan,Hak Jaminan Kebendaan,Hak Tanggungan,Buku 1 hal.245-246

berkaitan dengan“barang”, tetapi berkaitan pula dengan character, capacity, capital, dan condition of economy dari nasabah debitur yang bersangkutan.[51]

2. Jenis jaminan kebendaan pihak ketiga benda tidak bergerak.

   Terhadap barang tidak bergerak seperti kapal laut objek jaminannya dibebankan dengan hipotik. Pembebanan kapal laut sebagai objek jaminan kredit diatur dalam Pasal 314 KUHD yang berbunyi:

   1) Atas kapal-kapal Indonesia yang berukuran paling sedikit 20 m3 isi kotor dapat didaftar dalam register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang di tetapkan dalam suatu ordonansi tersendiri.
   2) Atas kapal-kapal yang didaftar dalam register kapal-kapal dalam pembangunan dan kapal dalam andil-andil seperti itu dapat dibebani dengan hipotik.

      Dari bunyi Pasal diatas dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa bahwa syarat-syarat pembebanan hipotik atas kapal laut adalah :

      (1) Kapal tersebut adalah kapal laut Indonesia dan tidak berlaku untuk kapal asing.
      (2) Berukuran paling sedikit 20 m3 isi kotor.
      (3) Telah terdaftar dalam register kapal Indonesia di syahbandar tempat kapal tersebut pertama kali bersandar.

      Kapal laut yang dimaksud dalam pasal ini dianggap sebagai benda tetap (tidak bergerak) apabila kapal telah terdaftar. Apabila kapal tersebut belum terdaftar dalam register pendaftaran kapal Indonesia

[51] Rachmadi Usman,Hukum,Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika,Jakarta,2008,hal 67

maka kapal laut tersebut dapat dibebankan dengan jaminan fidusia. Sedangkan dalam hal pesawat terbang sebagai jaminan dapat dibebankan dengan hipotik.

Khusus mengenai barang tidak bergerak berupa tanah, berdasarkan ketentuan UUPA pada bagian memutuskan mencabut Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya UUPA. Sesuai perintah Pasal 51 UUPA, pada tahun 1996 lahirlah Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang diundangkan pada tanggal 09 April 1996 dalam Lembar Negara RI Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembar Negara RI Nomor 3632, dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan[52].

Dalam UUHT yang diatur adalah hak tanggungan yang objeknya menyangkut masalah tanah saja, hal ini karena berhubungan dengan UUPA yang merupakan dasar hukumnya. Menurut Pasal 51 UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan(HGB), Hak Guna Usaha (HGU), tersebut diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Kesemuanya yang disebutkan di atas adalah hak atas tanah, hal mana menunjukkan, bahwa pada asasnya yang menjadi objek Hak Tanggungan (sesuai dengan objek pengaturan UUPA berdasarkan Pasal 1 sub 2, Pasal 2 sub 1 dan Pasal 5 adalah tanah atau hak

[52] Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kreditnya Suatu Tinjauan Yuridis, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm.111.

atas tanah. Selanjutnya sekalipun tidak dinyatakan secara tegas, tetapi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud di atas adalah hanya hak-hak atas tanah menurut UUPA. Untuk Hak Milik atas tanah adat sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT, sekalipun memakai nama yang sama (Hak Milik) sebelum hak itu dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA tidak bisa dijadikan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan penjaminan itu sekaligus diproses konversinya dan didaftarkan.

Dalam praktek perbankan, tanah yang bersertifikat seringkali lebih dipilih oleh bank untuk dijadikan jaminan kredit. Bank mendasarkan pada kenyataan bahwa hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) tersebut lebih mudah untuk dipindahtangankan. Objek-objek Hak Tanggungan adalah[53]:

1) Hak Milik;
2) Hak Guna Usaha (HGU) ;
3) Hak Guna Bangunan (HGB) ;
4) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya;

Objek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal

[53] J.Satrio, Op.cit. , hlm.178.

4 ayat (4) UUHT, yaitu : “Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

3. Akibat hukum dengan kebendaan pihak ketiga

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT, pemberian kredit dimungkinkan oleh undang-undang tersebut dengan menggunakan jaminan yang bukan menjadi milik debitur, tetapi jaminan milik pihak ketiga :“Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian HakTanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.”

Ada dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, yaitu[54]:

1) Bangunan, tanaman, dan hasil karya itu merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan tanah mana dijaminkan dengan hak tanggungan.
2) Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Subjek Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan, menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah: Perseorangan atau Badan Hukum baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan(berwenang) untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek-objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian oleh karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,dan Hak Pakai atas tanah Negara. Dengan memperhatikan Pasal 8 ayat (2) UUHT, kewenangan tersebut harus sudah ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini mengingat bahwa lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya

[54] Habib Adjie, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm.6.

Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.[55]

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

Pengikatan jaminan terhadap benda tetap, misalnya tanah, pengikatannya perlu dibebani dengan menggunakan Hak Tanggungan. Jaminan atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan tanah milik debitur sendiri atau menggunakan tanah milik pihak ketiga.

Penggunaan tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan diperbolehkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni Pasal 4 ayat (5) jo. penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT. Dalam praktek banyak digunakannya objek jaminan berupa benda tetap didasari pertimbangan besaran kredit maksimal yang dapat

[55] Sutan Remy Sjadeini, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hlm.56.

dicairkan oleh pihak kreditur dengan syarat, pihak si debitur (si berutang) menandatangani Surat Kuasa Menjamin Hak Tanggungan di depan pejabat banknya sendiri bersamaan dengan si pemberi kuasa yang dalam hal ini adalah si pemilik Sertifikat Hak Milik ("SHM"). Hal ini karena si penjamin bukanlah debitur langsung, karena tanah tersebut milik si penjamin (si pemilik SHM). Ini bertujuan untuk menghindari sengketa jika kreditnya macet dan harus dilaksanakan eksekusi terhadap jaminan.

Menurut ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan ".

Jadi secara hukum,diperbolehkan apabila si debitur hendak mengajukan kredit dengan jaminan sertifikat orang lain, asalkan harus ada surat kuasa menjamin yang dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT").

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah("UU 4/1996") menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan(SKMHT)wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan ;
2) Tidak memuat kuasa substitusi ;

3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) Pasal 1 angka 1 UU 4/1996 menyebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Kemudian, perlu diketahui juga bahwa apabila hendak mengajukan kredit dengan menggunakan SHM milik orang lain, langkah yang baik adalah membuat perjanjian tertulis, supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa.

Ketentuan terkait dengan proses pembersihan Hak Tanggungan dapat ditemukan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 (“UUHT”). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Hak Tanggungan dapat hapus karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan

peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri setempat. Pembersihan Hak Tanggungan dimaksud dilakukan menurut ketentuan pada Pasal 18 ayat (3) UUHT sebagai berikut (dikutip):

"Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19".

Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh pengadilan hanya akan terjadi apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan. Pada dasarnya pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat meminta kepada pihak pemegang Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembeliannya, sehingga hak atas tanah yang dibelinya tersebut terbebas dari Hak Tanggungan yang melekat dan membebaninya. Pembersihan Hak Tanggungan dilakukan atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, manakala harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi hutang yang dijamin.

Hal yang perlu diperhatikan sehubungan dengan bunyi/aturan dalam Pasal 19 UUHT, yang mengatur mengenai permohonan pembersihan Hak Tanggungan oleh pembeli hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan :

1) Apabila penjualan/pembelian dilakukan melalui pelelangan umum, maka pembersihan Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat ;
2) Apabila penjualan/pembelian dilakukan secara suka rela, maka pembersihan Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana termuat dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat oleh pihak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 11 ayat (2) UUHT. Sehingga apabila dalam APHT sudah diperjanjikan dalam klausula bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan yang mengacu pada Pasal 11 ayat (2) UUHT, maka hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh pembeli objek Hak Tanggungan.

Ketentuan sebagaimana butir 2 di atas adalah untuk melindungi kepentigan hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan dari tindakan debitur/pemberi Hak Tanggungan yang dapat merugikan kepentingannya, sesuai prinsip/asas hukum droit de preference dan droit de suite.

IV. Tinjauan Umum Tentang Perbankkan.

1. Pengertian Bank

Pengertian bank menurut yang telah dituangkan dalam Undang-undang Negara Republik Indonesia pada nomor 10/1998 pasal 1 huruf 2 dimana telah mengatur mengenai perbankan yang menjelaskan bahwa pengertian bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk

simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak"

Keberadaan bank dalam kehidupan masyarakat menempati peran yang cukup penting, sebab lembaga perbankan khususnya bank umum merupakan inti sari dari sistem keuangan setiap negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan-perusahaan,lembaga pemerintah, swasta maupun perorangan menyimpan dananya dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan melalui perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.[56]

Di dunia modern, peran bank sangat besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hampir semua sektor usaha yang meliputi sektor industri, perdagangan, pertanian, perkebenan, jasa, dan perumahan sangat membutuhkan bank sebagai mitra dalam melakukan transaksi keuangan. Peran bank bagi masyarakat individu, maupun masyarakat bisnis sangat penting bahkan bagi suatu negara, karena bank sebagai suatu lembaga yang sangat berperan dan berpengaruh dalam perekonomian suatu negara[57].

Bank adalah lembaga keuangan yang tugas pokoknya mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Selain itu, bank juga memberikan jasa-jasa keuangan dan pembayaran lainnya.

[56] Thomas Suyatno, Kelembagaan Perbankan (Jakarta : STIE Perbanas-Gramedia, 1988), hlm.11.

[57]) Ismail, Manajemen Perbankan:Dari Teori Menuju Aplikasi, Cet. I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 2.

Masyarakat menyimpan dananya di bank pada dasarnya tanpa jaminan yang bersifat kebendaan. Kesediaan masyarakat menyimpan dananya tersebut semata-mata dilandasi kepercayaan, bahwa pada waktunya uangnya akan kembali ditambah dengan sejumlah bunga sebagai imbalannya. Hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank mempunyai dampak domino yang dapat mempengaruhi kepercayaan terhadap bank lainnya, sehingga perbankan secara keseluruhan mengalami kesulitan. Oleh karena itu, kebutuhan untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap perbankan mutlak diperlukan untuk menjaga kepercayaan masyarakat. [58]

Bank mempunyai peran dalam menghimpun dana masyarakat, karena merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Di sisi lain bank berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank merupakan lembaga yang dapat memberikan pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapat pinjaman dari bank, sepanjang masyarakat pengguna dana tersebut dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank. Dengan demikian pada dasarnya peran bank dalam dua sisi,yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana, dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana[59].

2. Landasan Hukum Perbankan

[58] Zulkarnain Sitompul, Problematika Perbankan (Bandung: Books Terrace & Library, 2005), hlm.217-218.

[59]) Ismail, Manajemen Perbankan *Op Cit*, hal. 2-3.

1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah *diubah* dengan Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998
2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana telah *diubah* dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004
3) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia;
4) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar

3. Jenis-jenis bank dan Kegiatan Usaha Bank

Kegiatan usaha bank tidak sama antara bank yang satu dengan bank yang lainnya.Dengan Undang-Undang yang telah diubah, kembali kelembagaan bank ditata dalam struktur yang lebih sederhana, menjadi dua jenis bank saja, yaitu : Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Pembedaan bank menurut jenisnya ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Perbankan.

1) Bank Umum, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut Bank Komersil.Dengan sendirinya Bank Umum adalah bank pencipta uang giral. Bank Umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan

kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Perbankan disebutkan Usaha Bank Umum meliputi[60]:

(1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu ;

(2) Memberikan kredit;

(3) Menerbitkan surat pengakuan hutang;

(4) Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya :

   a. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat surat dimaksud;
   b. Surat-surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;
   c. Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah;
   d. Sertifikat Bank Indonesia (SBI);
   e. Obligasi;
   f. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 tahun;
   g. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan1tahun;

[60]Rachmadi Usman, Op.Cit., hal.63

(5) Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah;

(6) Memindahkan dana pada, menjamin dana dari, atau meminjamkan dana bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjul, cek atau sarana lainnya;

(7) Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antara pihak ketiga;

(8) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;

(9) Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;

(10) Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat dibursa efek;

(11) Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat;

(12) Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;

(13) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan UU ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam

kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran[61]. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum. dengan sendirinya Bank Perkreditan Rakyat adalah bukan bank pencipta uang giral,sebab Bank Perkreditan Rakyat tidak ikut memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Usaha Bank Perkreditan Rakyat dijabarkan dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu :

(1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuklainnya yang dipersamakan dengan itu;
(2) Memberikan kredit;
(3) Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasrkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
(4) Menempatkan dananya dalam bentuk sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

Kegiatan usaha yang tidak dapat dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat:

(1) Menerima jenis simpanan berupa giro dan ikut serta dalam melakukan lalu lintas pembayaran.
(2) Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing kecuali sebagai pelaku pedagang valuta asing (dengan izin Bank Indonesia).
(3) Melakukan penyertaan modal.

[61] Rachmadi Usman, Op.Cit., hal.63

(4) Melakukan usaha perasuransian.

4. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Dalam penyaluran kredit, bank harus siap menghadapi resiko kredit yang menyebabkan kredit tersebut menjadi bermasalah. Untuk itu, bank harus melakukan perencanaan dan analisis kredit agar bisa mendeteksi kemungkinan terjadi risiko kredit.

Risiko kredit atau sering juga disebut dengan default risk merupakan suatu resiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diperoleh dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan dijadwalkan. Salah satu bentuk dari risiko kredit adalah kredit bermasalah. Kredit bermasalah menggambarkan suatu situasi dimana persetujuan pengembalian kredit mengalami risiko kegagalan, bahkan menunjukkan bahwa bank akan memperoleh rugi yang potensial. Menurut ketentuan Pasal 12 Ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu : Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. mengenai masing-masing kualitas kredit tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

Kredit lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat.
2) Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

Kredit dalam perhatian khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (Sembilan puluh) hari; atau
2) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
3) Mutasi rekening relatif rendah; atau
4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
5) Didukung oleh pinjaman baru.

Kredit kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
2) Sering terjadi cerukan; atau
3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
4) Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90(Sembilan puluh) hari; atau
5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.

Kredit yang diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
2) Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen, atau
3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (Seratus delapan puluh) hari, atau
4) Terjadi kapitalisasi bunga, atau
5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

Kredit macet, apabila memenuhi kriteria :

1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Nasabah-nasabah yang memperoleh kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikannya dengan baik dan tepat pada waktu yang diperjanjikan. Pada kenyataannya selalu ada sebagian nasabah yang karena suatu sebab tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Akibat nasabah tidak dapat membayar utangnya, maka menjadikan perjalanan kredit terhenti atau macet.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.[62]

Keadaan yang demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar utang lunasnya setelah jangka waktunya habis, adalah wanprestasi.

Adapun penyebab-penyebab kredit macet yang terjadi secara umum yaitu[63]: Pihak Bank :

1) Bank melakukan analisis kredit yang tidak lengkap;

[62] Gatot Supramono,Perbankan dan Masalah Kredit,(Jakarta, Djambatan, 1995), hal. 92

[63]H. AS. Mahmoeddin,100 Penyebab Kredit Macet,(Jakarta, PT. Midas Surya Grafindo, 1995), hal. 52-93

2) Bank memiliki kemampuan teknis yang kurang;
3) Bank terlalu mengejar target;
4) Bank lemah dalam melakukan pengawasan;
5) Bank menaikkan nilai agunan;
6) Petugas bank sendiri minta hadiah daru nasabah;
7) Bank terlalu besar memberikan kredit

Pihak Nasabah

1) Nasabah menjalankan bisnis baru
2) Nasabah memiliki karakter yang diragukan;
3) Nasabah memalsukan catatan dan pembukuan;
4) Nasabah menggunakan nama orang lain;
5) Nasabah melarikan diri;
6) Nasabah menjual barang jaminan;
7) Nasabah memiliki pola hidup mewah;
8) Nasabah memiliki perencanaan yang lemah

Penyelesaian kredit bermasalah oleh setiap bank sangat diperlukan, agar tidak merugikan pihak bank. Penyelesaian kredit macet ini dilakukan untuk mencari jalan keluar untuk pihak debitur menjadi lancar dalam hal pembayaran angsuran kredit.ini dilakukan agar pihak debitur tidak merasa beban dalam pembayaran setiap bulannya. di dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 dijumpai beberapa kebijakan dalam

penyelamatan kredit macet, yaitu[64]:

1) Penagihan intensif oleh bank, terhadap nasabah yang usahanya masih berprospek dan dianggap masih mempunyai iktikad baik, namun telah menunjukkan gejala-gejala kearah kredit bermasalah harus dilakukan penagihan secara intensif kepada nasabah agar memenuhi seluruh kewajibannya.
2) Melalui Rescheduling (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk masa tenggang (grace period), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.
3) Melalui reconditioning(persyaratan kembali)yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
4) Penataan kembali (restructuring),ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan dan equity bank yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan atau reconditioning.

[64] Zainal Asikin, Pokok-Pokok Hukum Perbankan Di Indonesia, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 65

5) Management Assistancy adalah bantuan konsultansi dan manajemen professional yang diberikan bank kepada nasabah yang masih mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, namun lemah didalam pengelolaan perusahaannya, baik dengan cara menempatkan petugas bank maupun meminta bantuan pihak ketiga (konsultan) sebagai anggota manajemen.

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan yuridis empiris.Yuridis normatif adalah untuk mengkaji berbagai peraturan-peraturan yang ada terkait dengan akibat hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang objeknya Hak milik pihak ketiga, sebagai dasar untuk memecahkan masalah.

Sedangkan empiris digunakan untuk memberikan pemahaman bahwa hukum bukan semata-mata sebagai perangkat perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, melainkan hukum harus dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dalam kehidupan masyarakat. Berbagai temuan di lapangan yang bersifat individual atau kelompok akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang berlaku.[65]

2. Bahan Penelitian

a. Bahan primer, data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dilapangan, untuk Mendapatkan informasi data mengenahi pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang.

b. Bahan sekunder, data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi

[65]) Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hal. 45.

kepustakaan yaitu dari buku-buku yang berkaitan dengan pengertian Perjanjian kredit, syarat sahnya perjanjin kredit, tentang jaminan, jenis-jenis jaminan, Pengertian tentang Hak Tanggungan, Tentang Perbankkan.

3. Spesifikasi Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini, bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh, mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan.[66]

Jenis penelitian yang digunakan adalah bersifat kualitatif, dengan cara menganalisis bahan hukum secara komprehensif baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang diperoleh selama melakukan penelitian.

Selain itu juga dilakukan secara deskriptif yaitu penulis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan teori-teori yang berkaitan pemberian kredit dengan jaminan pihak ketiga.

Penelitian ini akan dibantu dengan kajian dari sisi normatif, yaitu nilai ideal sesuai dengan apa yang seharusnya berlaku menurut aturan hukum positif.

4. Populasi Dan Sampel

[66]) Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Radja Grafindo Persada, Jakarta 2007, hal. 42

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu dan seluruh kejadian yang akan diteliti, karena itulah populasi memerlukan waktu yang cukup lama karena populasinya akan sangat luas, oleh sebab itulah maka penulis menggunakan metode sampel.

Penentuan sampel dilakukan dengan tehnik non random sampling dengan memakai Purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara mengambil subyek didasarkan dengan tujuan tertentu.

Penentuan sampel diambil didasarkan pada kriteria jenis kegiatan usaha perbankkan terkait dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga oleh karena itu dalam penelitian ini menggunakan responden Yaitu :

1) PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang.
2) Nasabah kredit bank yang berada di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga.
3) Notaris di Magelang.

5. Alat Penelitian

Penulisan skripsi ini, terdapat dua teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

1) Penelitian Kepustakaan (Library Research) Sasaran penelitian kepustakaan ini terutama untuk mencari landasan teori dari objek kajian dengan cara:
    a. Mempelajari buku-buku yang berhubungan baik langsung dengan objek dan materi skripsi ini.
    b. Mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan

dengan skripsi ini.

2) Penelitian Lapangan (Field Research), dalam penelitian ini, peneliti ke Bank guna melakukan wawancara / Interview secara langsung Kepada Kepala Bagian Umum yang berhubungan dengan masalah yang terkait pada penelitian skripsi ini.

6. Metode Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan, data sekunder, kemudian diolah dan dianalisa dengan mempergunakan teknik analisis metode kualitatif, yaitu dengan menguraikan semua data menurut mutu, dan sifat gejala dan peristiwa hukumnya melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas dengan mempertautkan bahan hukum yang ada. Mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan serta memaparkan kesimpulan dan saran, yang dalam hal ini adalah kesimpulan kualitatif, yakni kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan dan tulisan

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan Dari hasil pembahasan tentang Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak atas tanah Milik Pihak Ketiga di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1) Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga di PD. BPR Bank Bapas 69 Magelang, secara prosedural sama dengan pengambilan atau pencairan kredit menggunakan jaminan hak atas tanah milik debitur sendiri, yaitu melalui tahapan sebagai berikut : Tahap Tahap Permohonan Kredit, tahap Analisa Kredit, tahap Wawancara, tahap Peninjauan ke lokasi, tahap Wawancara kedua,tahap Penilaian Jaminan, tahap Keputusan Kredit, tahap Penandatanganan akad kredit atau perjanjian lainnya, tahap penyelesaian administrasi kredit dan Realisasi kredit;
2) Penyelesaian upaya hukum jika terjadi Kredit Macet oleh pihak debitur dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Di PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang sama dengan yang menggunakan jaminan milik debitur sendiri akan tetapi karena disini ada Pihak Ketiga yang memiliki agunan di Di PD.BPR Bank Bapas 69 magelang maka pihak ketiga juga pasti akan dihubungi untuk ikut bertanggung jawab dalam penyelesaian terjadinya peristiwa kredit macet atau Wanprestasi dari pihak Debitur,yaitu dengan cara dua alternatif litigasi dan atau non litigasi.

Dengan cara Non litigasi yaitu penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan secara damai dan musyawarah diantaranya adalah:

(1) Rescheduling: perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, masa tenggang, terjadi atau tidak terjadi perubahan besarnya angsuran serta menyangkut jangka waktu;

(2) Restructuring: perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan;

(3) Reconditioning: Perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

Sedangkan Litigasi adalah dengan mendayagunakan lembaga peradilan yang ada yaitu pengadilan negeri. penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya.

B. Saran

1) Bagi masyarakat atau calon debitur atau pemberi hak jaminan yang ingin mengajukan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan sebaiknya benar-benar mengetahui tentang kredit Hak Tanggungan dan aturan-aturan yang ada dan mempersiapkan persyaratan yang ditentukan kreditur, hal ini

memerlukan adanya sosialisasi bagi masyarakat calon debitur dari Bank Perkreditan Rakyat 69.

2) PD.BPR Bank Bapas 69 Magelang agar lebih gamblang didalam Menjelaskan kepada pihak debitur mengenahi penyalinan data pengalihan objek hak tanggungan yang baru kepada pihak ketiga yaitu Sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) UUHT, beralihnya hak tanggungan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna penyalinan data mengenai pengalihan hak tanggungan yang baru. Terkadang debitur banyak yang tidak mengerti mengenai hal tersebut.
3) Dalam rangka menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sebelum memberikan kredit harus lebih hati-hati dan lebih teliti dalam menilai dan memeriksa baik calon debitur maupun barang-barang yang dijadikan jaminan tersebut tidak hanya berdasarkan pada laporan, tetapi juga hendaknya berdasarkan bukti dan/atau keadaan yang sebenarnya di lokasi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhamad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bandung, bakti, Bandung,1996.

Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Radja Grafindo Persada, Jakarta 2007.

Citra AdityBakti, Bandung, 1991.

Frieda Husni Hasbullah. Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan.

Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kreditnya Suatu Tinjauan Yuridis, (Jakarta:Djambatan, 1996),

H. AS. Mahmoeddin,100 Penyebab Kredit Macet,(Jakarta, PT. Midas Surya Grafindo,1995),

Habib Adjie, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999),

Hasanuddin Rahman, Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan, Citra Aditya

Herlien Budiono, 2009, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung,

Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta: Prenada Media, 2005.

Ismail, Manajemen Perbankan:Dari Teori Menuju Aplikasi, Cet. I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010,

Kasmir.Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005, Kencana, Jakarta, 2006,

Mariam Darus Badrulzaman, Aneka Hukum Bisnis, Bandung: Alumni, 1994,

Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan : HakTanggungan, Kencana, Jakarta, 2006.

R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001)

R.Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia,

Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika,Jakarta, 2008,

S.Mantayborbir,Aneka Hukum PerjanjianSekitar Penguruasan Piutang Negara,Pustaka Bangsa Press,Jakarta,2004,

Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada,Jakarta, 2008.

Sjadeni Remy Sutan, Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – KetentuanPokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, 1999.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2010,

Sutan Remy Sjadeini, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok DanMasalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, (Surabaya: Airlangga University Press, 1996),

Sutarno,Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank,Alfabeta,Bandung

Thomas Suyatno, Kelembagaan Perbankan (Jakarta : STIE Perbanas-Gramedia, 1988),

W.J.S. Poerdwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991)

Zainal Asikin, Pokok-Pokok Hukum Perbankan Di Indonesia, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995),

Zulkarnain Sitompul, Problematika Perbankan (Bandung: Books Terrace & Library, 2005),

Peraturan Perundang-Undangan

1) Kitab Undang-Undang hukum Perdata
2) Undang-Undang No .10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Agraria