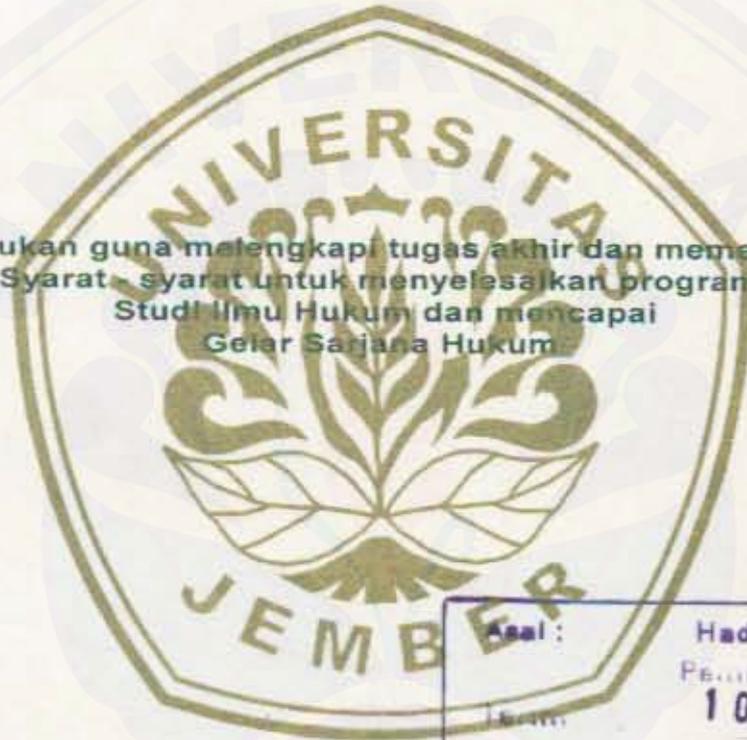


**PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG
NEGARA (KP2LN) JEMBER**

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
Syarat-syarat untuk menyelesaikan program
Studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

Kasal :

Hadiah

Klass

Periode :

10 MAR 2005

346.0

Jumlah :

AU

Periode :

P

Pengkatalog :

MOCHAMMAD ZAINAL ALIM

NIM : 000710101194

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2005**

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR P T. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG
NEGARA (KP2LN) JEMBER**



**PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR P T. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG
NEGARA (KP2LN) JEMBER**

Oleh:

Mochammad Zainal Alim
NIM. 000710101194

Pembimbing
Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing
Mardi Handono, S.H., M.H
NIP. 131 832 299

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2005

MOTTO

***“Jangan menjanjikan sesuatu yang tidak dapat anda lakukan,
tetapi sekali berjanji usahakanlah dengan sungguh-sungguh
untuk menepati janji anda”.***

(Surendra Patel)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Bapakku tercinta Abdul Rachman (Alm) dan ibuku tercinta Asmiyati, atas segala do'a dan kasih sayang yang tercurahkan untukku.
2. Kakakku Achmad Syaifullah dan Noerachman Hidayat.
3. Adikku Fitriah (Almarhumah).
4. Ibu Nurul Laila dan Bapak Achmad Musleh yang telah memberiku semangat dan motivasi dalam mengerjakan Skripsi.
5. Yustina Foni Saraswati, S.Si yang selalu mendampingiku dengan kesabaran dan senyum yang hangat dalam membantu mengerjakan Skripsi ini.

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 16
Bulan : Februari
Tahun : 2005

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

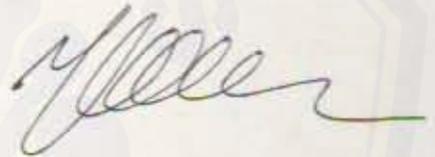
Panitia Penguji

Ketua



Widhy Suharsojo W. Sapari, S.H.
NIP. 130 368 788

Sekretaris



Ikarini Dani Widiyanti, S.H.
NIP. 132 164 568

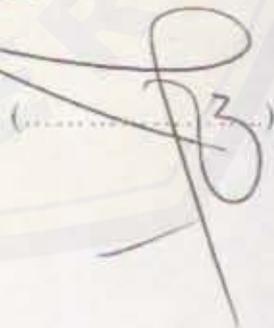
Anggota Panitia Penguji

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 130 808 958



(.....)

Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP. 131 832 299



(.....)

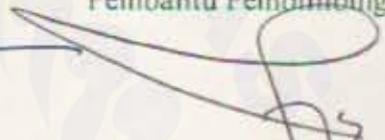
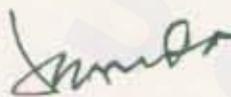
PENGESAHAN

PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR P T. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG
NEGARA (KP2LN) JEMBER

Oleh

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



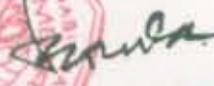
Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Mardi Handono, S.H., M.H
NIP. 131 832 299

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Dekan,



Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun judul skripsi ini adalah : **“PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR P.T BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN) JEMBER”**.

Dalam penulisan skripsi ini, saya berdiri pada sikap obyektif dan disesuaikan dengan logika keilmuan yang pernah diperoleh dibangku kuliah. Dapat terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari semua pihak yang telah ikut membantu baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karenanya saya mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada para pihak, antara lain:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing skripsi dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mencurahkan waktu dalam membantu selesainya skripsi ini;
2. Bapak Hardiman, S.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak Multazam Muntaha, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing skripsi yang memberikan masukan-masukan hingga selesainya skripsi ini;
6. Bapak Widhy Suharsojo W. Sapari, S.H. selaku ketua penguji skripsi;
7. Ibu Ikarini Dani Widhiyanti, S.H. selaku sekretaris penguji;
8. I Wayan Yasa, S.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata;
9. Bapak I.G.A.N. Dirgha, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember;
11. Seluruh Staf Karyawan Administrasi Fakultas Hukum Universitas Jember;

12. Teman-temanku: Iiq, Didik, Helmy, Nia, Alim, Tamam, Zainal, Akbar, Heri, Subairi, Rinto, Arizen, Totok dan Basir;
13. Teman-temanku di Karimata: Malik, Anang, Dani, Sugiono;
14. Teman-temanku di Fakultas Hukum angkatan 2000;
15. Kekasihku Foni yang membantuku dalam mengerjakan skripsi;
16. Saudara-saudaraku yang ada di Pamekasan;
17. Terima kasih kepada Bapak dan Ibu A. Yusuf di Griya Mangli Indah.

Harapan saya dengan diselesaikannya skripsi ini, akan membawa manfaat yang besar bagi yang membacanya. Semoga skripsi ini menambah referensi untuk mahasiswa Fakultas Hukum terutama di Bidang perdata.

Jember, Februari 2005

Penulis

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	4
1.4.1 Tujuan Umum.....	4
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metode Penulisan.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	5
1.5.2 Sumber Data.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.5.4 Analisis Data.....	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	7
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	9
2.3 Landasan Teori.....	14

2.3.1	Pengertian Kredit	14
2.3.2	Pengertian Perjanjian Kredit	16
2.3.3	Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	18
2.3.4	Pengertian Kredit Macet	19
2.3.5	Pengertian Jaminan	23
2.3.6	Fungsi dan Wewenang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)	26
2.3.7	Pengertian Lelang Negara	28
BAB III	PEMBAHASAN	29
3.1	Penyelesaian Kredit Macet KPR-BTN Cabang Jember Oleh KP2LN Jember	29
3.2	Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember	39
3.3	Kendala-kendala yang Dihadapi Dalam Pelelangan Benda Jaminan KPR-BTN Cabang Jember	41
BAB IV	KESIMPULAN	43
4.1	Kesimpulan	43
4.2	Saran	44
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara(KP2LN) Jember
3. Contoh Surat Penyerahan Pengurusan Piutang Negara
4. Contoh Surat Panggilan
5. Contoh Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara
6. Contoh Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan
7. Contoh Berita Acara Penyitaan
8. Contoh Surat Perintah Penyitaan
9. Contoh Surat Paksa
10. Penetapan Jumlah Piutang Negara
11. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah P.T Bank Tabungan Negara (persero)
12. Contoh Akta Jual Beli
13. Contoh Surat Pengakuan Hutang, Kuasa Memasang Hipotik, dan Kuasa untuk Menjual

RINGKASAN

Skripsi ini berjudul PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR P.T BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN) JEMBER, dengan latar belakang P.T Bank Tabungan Negara (persero) sebagai salah satu Bank pemerintah yang memberikan kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah. Untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah dari P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember harus ada syarat-syarat yang harus dipenuhi. P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember dalam memberikan kredit menginginkan adanya jaminan guna adanya pembayaran kredit oleh debitur dikemudian hari. Adanya jaminan sebagai salah satu faktor penting yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit, hal ini bertujuan untuk menekan resiko kerugian Bank ketika suatu kredit dinyatakan macet.

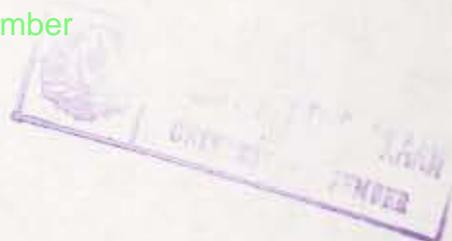
Permasalahan yang akan dibahas dan dikaji dalam penulisan skripsi ini adalah mengenai pelaksanaan penyelesaian kredit macet KPR-BTN Cabang Jember oleh KP2LN Jember, Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember dan Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelelangan benda jaminan KPR-BTN.

Metodologi penulisan skripsi ini menggunakan Studi Kepustakaan dan Metode Penelitian Lapangan. Sumber data yang digunakan sebagai penunjang penulisan skripsi ini adalah Sumber Data Primer dan Sumber Data Sekunder. Metode Pendekatan dalam analisa menggunakan Metode Deskriptif Kualitatif.

Penyelesaian kredit macet pada P.T. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember dapat diselesaikan secara intern. Apabila penyelesaian intern tidak berhasil, maka kredit macet tersebut diserahkan ke KP2LN Jember. Upaya-upaya yang dilakukan oleh KP2LN adalah dengan cara Pernyataan Bersama, Surat Paksa, Pensitaan, dan Pelelangan. Pelaksanaan Lelang oleh KP2LN diumumkan melalui selebaran dan melalui surat kabar. Penjualan barang Lelang dilakukan di muka umum dengan melakukan penawaran harga Lelang secara tertulis, lisan dan tertulis dilanjutkan secara lisan. Dalam pelaksanaan Lelang KP2LN sering

mengalami kendala-kendala antara lain: Persepsi masyarakat (image), Pengosongan rumah, dan kondisi barang jaminan. KP2LN sebagai lembaga Pengurusan Piutang Negara seharusnya lebih cepat dalam melayani Pengurusan Piutang Negara karena hal ini berkaitan dengan waktu dan biaya dari pihak Bank sendiri, dan sebelum melakukan Pelelangan KP2LN, seharusnya memberi teguran terlebih dahulu kepada debitur (pemilik rumah) untuk mengosongkan rumahnya agar tidak terjadi kendala dalam pelaksanaan Pelelangan.





I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Dalam rangka menggiatkan pembangunan bidang perekonomian, salah satu faktor yang sangat berpengaruh adalah faktor pembiayaan. Adapun sumber dari pembiayaan ini dapat diperoleh antara lain melalui Bank dengan mengajukan permohonan kredit. Kegiatan pemberian kredit ini mempunyai resiko, untuk itu sebelum memberikan kredit, Bank melakukan kegiatan analisis terhadap segala aspek yang berkaitan dengan kepercayaan dan kemampuan pihak debitur untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian kredit, sebagai pelaksanaan asas *prudential banking* atau prinsip kehati-hatian yaitu melakukan analisa atau lebih dikenal dengan *The five c's of credit analysis* yang meliputi:

1. *Character* yaitu menunjukkan kemungkinan dari debitur secara jujur untuk memenuhi kewajibannya.
2. *Capacity* merupakan pendapat subyektif mengenai kemampuan dari debitur untuk mengembangkan usahanya berdasarkan record dimasa lalu.
3. *Capital* atau modal diukur dari posisi finansial perusahaan secara umum, dimana tidak hanya dilihat dari besar kecilnya modal perusahaan tersebut, tetapi juga bagaimana distribusi dari modal tersebut ditempatkan oleh pengusaha.
4. *Collateral* berarti jaminan, dimana hal ini diperhitungkan paling akhir yang bilamana masih terdapat kesangsian mengenai empat hal lainnya maka si pemohon kredit diminta untuk menyerahkan jaminan.
5. *Condition* yaitu kondisi ekonomi secara umum yang mungkin mempunyai efek terhadap kemampuan kredit dalam memenuhi kewajibannya.

Untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah dari P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember maka ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh debitur, antara lain:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Surat Nikah (bagi yang sudah kawin)

3. Kartu Keluarga
4. Kewarganegaraan (WNI)
5. Surat Keterangan ganti nama
6. Perincian Gaji
7. NPWPD/NPWP
8. SIUP
9. Rekening Koran
10. Foto

Secara umum untuk mengurangi resiko dalam pemberian kredit, maka P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember mengutamakan faktor jaminan yang diberikan debitur. Mengenai jaminan yang harus diberikan oleh debitur kepada P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember adalah jaminan kebendaan yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan yang dimiliki. Faktor jaminan tersebut dianggapnya merupakan hal yang sangat penting dan harus dipenuhi dalam pemberian kredit, hal ini bertujuan untuk menekan resiko kerugian Bank ketika suatu kredit dinyatakan macet.

P.T. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember termasuk Bank Pemerintah yang salah satu bidang kegiatannya adalah memberikan kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN), kredit ini bertujuan membantu anggota masyarakat guna membeli rumah / bangunan. Kegiatan usaha pemberian kredit ini dalam pelaksanaannya kadang-kadang terjadi kredit macet. Adapun penyebab terjadinya kredit macet tersebut diantaranya adalah debitur sudah tidak mampu lagi membayar kreditnya, kondisi rumah yang memburuk sehingga menyebabkan debitur enggan membayar kredit, sehingga dalam hal ini perlu adanya tindakan-tindakan penyelesaian. Salah satu tindakan yang dilakukan oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember adalah menyerahkan kredit macet tersebut kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara yang dibentuk atas dasar Undang Undang No. 49 prp. Tahun 1960 tentang Badan Urusan Piutang Negara.

Di tingkat KP2LN yang merupakan kantor pelayanan operasional hanya bertugas menindaklanjuti penyerahan berkas dari PUPN. Setelah berkas diterima dari P.T. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember selaku penyerah Piutang maka KP2LN melakukan pengurusan Piutang Negara sesuai prosedur yang berlaku.

Proses pengurusan kredit macet KPR-BTN cabang Jember berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 301/KMK.01/2002, penyerahan kredit macet disampaikan secara tertulis kepada Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) disertai Resume dan Dokumen. Resume yang diserahkan oleh P.T. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember selanjutnya disebut Penyerah Piutang memuat rincian jumlah hutang yang terdiri dari saldo hutang, tunggakan angsuran, denda dan biaya lain. Sedangkan untuk bunga sudah masuk dalam saldo hutang, hal ini karena jumlah hutangnya relatif kecil.

Dari uraian tersebut diatas, maka judul skripsi yang penulis ambil adalah: **“PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET KPR P.T BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER OLEH KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN) JEMBER”.**

1.2 Ruang Lingkup

Penyusunan skripsi ini didasarkan pada ruang lingkup yang menyangkut tentang pelaksanaan penyelesaian kredit macet KPR-BTN Cabang Jember oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang dalam hal ini adalah KP2LN Jember.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul dan latar belakang seperti tersebut diatas, maka ada beberapa permasalahan yang ingin penyusun kemukakan, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet KPR-BTN Cabang Jember oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember ?

2. Bagaimana pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember ?
3. Kendala-kendala apakah yang dihadapi dalam pelelangan benda jaminan KPR-BTN Cabang Jember?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah.

1. untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. untuk mengetahui bagaimana pemecahan masalah kredit macet yang baik menurut ketentuan hukum yang berlaku.
3. untuk memberikan sumbangsih bagi pembangunan ilmu hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet KPR-BTN Cabang Jember oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember.
2. untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember.
3. untuk mengkaji dan menganalisa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelelangan benda jaminan KPR-BTN Cabang Jember.

1.5 Metode Penulisan

Dalam rangka mendapatkan bahan hukum maka diperlukan metode penulisan yang sesuai dengan permasalahan yang telah diuraikan sehingga penulisan skripsi ini dapat mendekati kebenaran yang dapat

dipertanggungjawabkan. Metode yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1.5.1 Pendekatan masalah

Untuk menjamin kebenaran pertanggungjawaban ilmiah dalam penulisan karya ilmiah ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan dua metode:

1. Metode Studi Kepustakaan

Metode ini dilakukan dengan mengkaji referensi-referensi sumber bacaan lain dengan pokok permasalahan yang ada.

2. Metode Penelitian Lapangan

Metode ini dilakukan dengan jalan melakukan wawancara langsung dengan KP2LN Jember

1.5.2 Sumber Data

Adapun sumber data yang dipergunakan penulis dalam menunjang penulisan skripsi ini ada dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder

1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari penelitian lapangan atau berupa hasil wawancara dengan instansi terkait dengan permasalahan yang hendak dikaji (Soemitro, 1998: 34)

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah suatu data yang diperoleh dari penelusuran literatur, produk perundang-undangan dan lain-lain (Soemitro, 1998: 11)

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data untuk penulisan dan pembahasan skripsi ini difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi penyimpangan serta kekaburan dalam pemahaman. Adapun data dalam penulisan skripsi ini diperoleh melalui:

1. Wawancara

Dalam memperoleh data yang berkaitan permasalahan skripsi ini, penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak KP2LN Jember dan beberapa pihak yang berkompeten dalam masalah kredit macet, yaitu:

- a. Hadi Susilo, sebagai Kasie Piutang Negara
- b. Sugeng Riyadi, sebagai pelaksana Penyelesaian Piutang KPR-BTN
- c. Bapak Rois, selaku Pelaksana Lelang Negara

2. Studi Kepustakaan

Merupakan cara pengumpulan data berdasarkan produk perundang-undangan, buku literatur serta buku penunjang karya ilmiah, serta tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji (Soemitro, 1998: 52)

3. Studi Dokumen

Untuk memperoleh data sekunder diantaranya dilakukan dengan studi dokumen, yaitu cara pengumpulan data dari dokumen-dokumen yang diperoleh dari instansi terkait dengan permasalahan (Soemitro, 1998: 22)

1.5.4 Analisis Data

Analisis data merupakan penyusunan data hasil penelitian yang kemudian disederhanakan ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan sehingga dari hasil penyederhanaan tersebut dapat ditarik kesimpulan. Dalam penyusunan skripsi ini, analisa data yang digunakan adalah deskriptip kualitatif, yaitu dengan cara memberikan gambaran atau penjelasan sejelas mungkin tentang obyek yang dipermasalahkan yang tidak didasarkan pada angka-angka statistik melainkan didasarkan pada peraturan perundang-undangan (Sutrisno Hadi, 1997: 49). Kemudian langkah selanjutnya adalah mengambil suatu kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode penarikan kesimpulan dari pengetahuan yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

II. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pada tanggal 18 Oktober 1995, Abdullah, pekerjaan sebagai staf departemen Penerangan Bondowoso, yang bertempat tinggal di Jalan Griya Permai Indah blok DD No.27, Bondowoso (untuk selanjutnya disebut yang pertama), telah sepakat menerima fasilitas kredit dari P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember sebesar Rp.6.200.000 (enam juta dua ratus ribu). Jenis kredit yang diberikan adalah Kredit Pemilikan Rumah. Adapun jaminan yang diberikan kepada P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember adalah berupa tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Griya Kembang Permai Indah Blok DD No.27 dengan jaminan Hipotik.

Jangka waktu kredit yang diberikan adalah selama 240 (dua ratus empat puluh) bulan. Adapun cara pembayarannya adalah bahwa Abdullah selaku debitur diwajibkan membayar angsuran sebesar Rp.54.600 (lima puluh empat ribu enam ratus) per bulan dengan bunga 8,5 %.

Setelah kredit tersebut diterima, sesuai dengan kesepakatan waktu yang diberikan, pihak debitur telah melakukan wanprestasi, karena selama 9 (sembilan) bulan berturut-turut debitur tidak pernah melakukan angsuran pembayaran kredit sehingga kreditnya dinyatakan kurang lancar. Adapun upaya yang pernah dilakukan oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember adalah memberikan teguran secara tertulis kepada debitur agar supaya melunasi hutangnya. Akan tetapi teguran tersebut tidak mendapat tanggapan dari pihak debitur.

Oleh karena teguran dari pihak P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember tidak diindahkan oleh Abdullah selaku debitur, P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember memberikan teguran secara tertulis kedua kalinya kepada debitur agar segera melunasi hutangnya. Akan tetapi teguran tersebut tetap juga tidak ada tanggapan dari debitur. Oleh karena teguran pertama dan kedua tidak ada tanggapan, akhirnya pihak P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember memberikan teguran yang terakhir kalinya dan sekaligus

menyatakan kredit yang ditanggung oleh Abdullah selaku debitur P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember macet. Kredit tersebut dinyatakan macet oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember pada tanggal 31 Desember 1999. Adapun kredit yang harus dibayar oleh Abdullah selaku debitur P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember adalah sebesar Rp.8.643.370 (delapan juta enam ratus empat puluh tiga tiga ratus tujuh puluh) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tunggakan : Rp. 2.484.400,-
- b. Saldo hutang : Rp. 7.869.900,-
- c. Beban Lain-lain
 - denda tunggakan : Rp. 719.170,-
 - hipotik : Rp. 0,-
 - premi asuransi : Rp. 54.240,-

Upaya dan teguran dari pihak P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember tidak ditanggapi oleh Pihak debitur dan tidak membawa hasil, maka P.T. Bank Tabungan Negara Cabang Jember untuk menyelesaikan piutang macet tersebut, melimpahkan Piutang Negara yang macet tersebut kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember pada tanggal 20 Oktober 2000 dengan Nomor Piutang : 684/jr.III/LR/2000 sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan R.I No.300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.

Setelah kasus dilimpahkan ke KP2LN cabang Jember, langkah selanjutnya KP2LN melakukan pemanggilan kepada debitur secara tertulis pada tanggal 12 Desember 2000 dengan melalui Surat Panggilan bernomor : PGL-688/WPN.06/KP.02/2000 yang menyuruh debitur untuk datang pada tanggal 18 Desember 2000. Akan tetapi panggilan tersebut tidak juga mendapat tanggapan dari pihak debitur, maka pihak KP2LN pada tanggal 17 Januari 2001 melakukan pemanggilan terakhir secara tertulis kepada debitur dengan Surat Panggilan bernomor: PER-03/WPN.06/KP.02/PGL.1/2001. Dengan adanya Surat Panggilan terakhir tersebut, akhirnya Abdullah selaku debitur datang menghadap KP2LN Jember untuk memenuhi panggilan tersebut pada tanggal 29 Januari 2001.

Kemudian antara pihak debitur dengan KP2LN cabang Jember sepakat untuk membuat suatu Pernyataan Bersama.

2.2 Dasar Hukum

Dalam mengkaji atau membahas permasalahan dalam skripsi ini, digunakan dasar hukum sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

a. Pasal 1754

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

2. Undang-Undang Nomor 49 prp. Tahun 1960, Tentang Badan Urusan Piutang Negara.

a. Pasal 4

Badan Urusan Piutang Negara bertugas:

1. Mengurus piutang Negara yang berdasarkan peraturan ini telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh pemerintah atau badan-badan yang dimaksud dalam pasal 8 peraturan ini;
2. Piutang Negara yang disebutkan sebagaimana tersebut dalam angka 1 diatas, piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung hutang tidak melunasi sebagaimana mestinya;
3. Menyimpang dari ketentuan yang dimaksud dalam angka 1 diatas, mengurus piutang Negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat bahwa piutang-piutang Negara harus segera diurus;
4. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang atau kreditur-kreditur yang telah dikeluarkan oleh negara atau Badan-badan negara apakah benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan atau syarat

pemberian kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan itu kepada Bank-bank dengan menyimpang dari ketentuan peraturan pemerintah pengganti Undang-undang no. 23 tahun 1960 tentang Rahasia Bank.

b. Pasal 10

- (1) Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua panitia dan penanggung hutang dibuat suatu Pernyataan Bersama yang memuat jumlah hutang tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya.
- (2) Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan suatu keputusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti untuk nama Pernyataan Bersama itu berkepalanya "ATAS NAMA KEADILAN"
- (3) Pelaksanaan ini dilakukan oleh ketua panitia dengan mengeluarkan Surat Paksa, yang dapat dijalankan pemsitaan dan pelelangan barang-barang penanggung hutang dan secara penyanderaan terhadap penanggung hutang.

c. Pasal 11

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1, Pasal 3, dan Pasal 5 sampai dengan Pasal 23 UU Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa (LN. Tahun 1959 No. 63) dilakukan terhadap pengurusan Piutang Negara.

3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002, Tentang Pengurusan Piutang Negara.

a. Pasal 1 poin 8

Penanggung hutang adalah badan atau orang yang berhutang menurut peraturan, perjanjian atau sebab apapun, termasuk badan atau orang yang menjamin penyelesaian seluruh hutang penanggung hutang.

b. Pasal 9

- (1) kantor Pelayanan meneliti surat penyerahan pengurusan piutang negara berikut lampirannya.
- (2) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dituangkan dalam Resume Hasil Penelitian Kasus.

c. Pasal 15 ayat (1)

Dalam hal berkas penyerahan telah memenuhi persyaratan dan dari hasil penelitian kasus dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan SP3N.

d. Pasal 136 ayat 1

Panitia Cabang menerbitkan Surat Paksa yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang.

e. Pasal 138

- (1) Surat Paksa diberitahukan oleh Jurusita Piutang Negara dengan membacakan dan menyerahkan salinan Surat Paksa.
- (2) Pemberitahuan Surat Paksa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Pemberitahuan Berita Acara.

4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/ KMK.01/2002, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara.

Pasal 1 poin 1

Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara yang selanjutnya disebut KPR-BTN adalah Kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk membantu anggota masyarakat guna membeli tanah berikut rumah/bangunannya, membangun rumah/bangunan diatas tanah sendiri, mempebaiki/ meningkatkan nilai tambah rumah/bangunan sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa tanah atau tanah berikut rumah/bangunan yang dimiliki pemohon.

Pasal 5

Kantor Pelayanan memberikan kesempatan bagi debitur untuk melunasi tunggakan angsuran, denda dan biaya lain-lain dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) diterbitkan, setelah dilakukan Panggilan secara tertulis.

5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

a. Pasal 1 poin 1

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

b. Pasal 2

(1) Setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kepala Kantor Lelang.

c. Pasal 13

(1) Penjualan secara lelang didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual melalui surat kabar harian, selebaran, atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk Internet di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual.

(2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana diaksud dalam ayat (1) Pengumuman Lelang diumumkan Lelang diumumkan dalam surat kabar harian di tempat yang terdekat dan beredar di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual.

d. Pasal 14

Pengumuman Lelang sekurang-kurangnya memuat:

- a. identitas penjual;
- b. hari, tanggal, jam dan tempat lelang dilaksanakan;
- c. nama, jenis dan jumlah barang;

- d. besar dan cara penyetoran uang jaminan penawaran lelang; dan
- e. lokasi, luas tanah, dan jenis hak atas tanah, khusus barang tidak bergerak berupa tanah.

e. Pasal 23

- (1) Setiap pelaksanaan lelang harus ada Nilai Limit;
- (2) Nilai Limit ditentukan oleh Penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

f. Pasal 24

Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilia Limit disahkan sebagai pembeli.

g. Pasal 25 ayat 1

- (1) Setiap lelang dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang.

h. Pasal 30

Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama yang mencapai atau melampaui nilai Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan 1 (satu) pembeli dengan melakukan penawaran secara lisan naik-naik yang hanya diikuti oleh mereka yang melakukan penawaran tertinggi yang sama.

6. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Pasal 41 A

- (1) Untuk penyelesaian Piutang Bank yang sudah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/PUPN, pimpinan Bank Indonesia memberikan izin kepada pejabat BUP dan LN/PUPN untuk memperoleh keterangan dari Bank simpanan nasabah debitur.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan secara tertulis atas permintaan dari kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Ketua Panitia Urusan Piutang Negara

- (3) Permintaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus menyebutkan nama dan jabatan pejabat BUPLN/PUPN, nama nasabah debitur yang bersangkutan, dan alasan diperlukannya keterangan.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Kredit

Dalam arti luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam bahasa latin kredit berarti "*credere*" artinya percaya. Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Bagi si penerima kredit, hal ini merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, memberikan pengertian kredit sebagai berikut:

"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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka mencari keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.

Didalam perpustakaan hukum perdata terdapat beberapa pengertian mengenai kredit yaitu (dalam Mariam Darus Badruzaman, 1991: 24) :

1. Savelberg, menyatakan kredit mempunyai arti antara lain:
 - a. Sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenes*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyatakan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.

2. Levy, merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di kemudian hari.

3. M. Jakile, mengemukakan kredit adalah :

Suatu ukuran dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.

Thomas Suyatno dkk (1999:14) menyatakan, bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* (ekonomis), dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Degree of risk, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih terlalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi atau obyek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat berupa barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Dalam praktek saat ini, secara umum ada 2 (dua) jenis kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabahnya, yaitu kredit ditinjau dari segi jangka waktunya.

Kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa :

1. Kredit Produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi daripada usahanya. Kredit ini terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu :
 - a. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.
 - b. Kredit Investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang atau jasa bagi usaha yang bersangkutan.
2. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya.

Sedangkan kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa :

1. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun.
2. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun.
3. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun (Rahman, 1998:97-98).

2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata pada pasal 1754 s/d 1764. Hasanuddin Rahman (1998:240), menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah:

“Pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal-hal tertentu memaksa

maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata tersebut. Sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.”

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan khususnya kriteria yang menyangkut perkreditan, tidak diatur tentang bagaimana cara Bank membuat perjanjian kredit dengan nasabahnya. Dapat diartikan sebagai kebebasan bagi kedua belah pihak untuk menentukan wujud perjanjian kredit yang dikehendaki.

Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu Bank dengan Bank yang lainnya tidaklah sama disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing. Dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang tertentu, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit tergantung dari materi perjanjian.

Dalam pelaksanaannya saat ini, Bank dalam pelaksanaan perjanjian kredit telah menerapkan dengan menggunakan *standart contrac* dalam perjanjian kredit dengan nasabahnya. Gatot Supramono (1997:63) memberikan pengertian *standart contract* sebagai berikut :

Standart contract adalah perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui. Namun dalam praktek belum pernah terjadi perjanjian kredit maupun perjanjian-perjanjian yang menggunakan *standart contract* yang dibatalkan dengan putusan pengadilan, meskipun secara teori perjanjian itu tidak sah. Karena perjanjian tidak dibatalkan, maka perjanjian menjadi tetap sah dan mengikat kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo (dalam Hasanuddin Rahman, 1998:140-141), perjanjian mempunyai beberapa fungsi yaitu diantaranya :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

2.3.3 Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN)

Dalam pasal 1 huruf d ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian kredit Pemilikan Rumah BTN disebutkan bahwa :

“Perjanjian kredit adalah perjanjian kredit pemilikan rumah antara Bank dan debitur yang memuat ketentuan dan syarat-syarat umum yang berlaku atas pemberian kredit tersebut diadakan perjanjian kredit harus diartikan juga tambahan/addendum, perubahan-perubahan dan/atau perjanjian tambahan yang setiap saat dapat diterapkan atas dasar persetujuan Bank dan debitur.”

Kredit Pemilikan Rumah diberikan oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) melalui perantara Developer adapun langkah pemberian kredit oleh P.T. Bank Tabungan Negara (persero) pada debitur melalui developer adalah sebagai berikut:

Developer mengajukan izin lokasi kepada pemerintah kota kemudian developer melakukan pembebasan tanah untuk dibeli. Setelah itu tanah yang sudah dibeli dibuatkan Sertifikat Hak guna Bangunan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan dibuat, kemudian developer meminta Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada pemerintah kota untuk pendirian bangunan. Setelah pendirian Bangunan langkah berikutnya Developer mencari User untuk membeli rumah/bangunan tersebut. Pembayaran yang dilakukan User bisa secara tunai atau secara kredit. Dalam prakteknya User membayar secara kredit kemudian dibuatkan akta jual beli oleh PPAT sekaligus dilakukan penandatanganan. Setelah dibuatkan akta jual beli, maka akta tersebut didaftarkan ke BPN guna dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila pembayaran secara kredit, developer bersama User datang ke P. T Bank Tabungan Negara (persero) untuk memintakan kredit. Akan tetapi kredit yang diberikan oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) tidak diberikan kepada User tetapi diberikan kepada Developer sebagai pelunasan utangnya User, kemudian dilakukan perjanjian kredit antara P.T Bank Tabungan Negara (persero) dengan User dengan jaminan

Sertifikat Hak Tanggungan dengan pengikatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan.

Adapun jangka waktu kredit yang diberikan oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) adalah 5 (Lima) tahun, 10 (sepuluh) tahun, bahkan ada yang 15 (lima belas) tahun. Apabila debitur tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran bulanan guna melunasi kreditnya maka debitur menyerahkan rumah jaminan kredit kepada Bank (pasal 16 ayat (2) ketentuan dan Syarat-syarat umum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah). Tetapi, apabila dalam jangka waktu 9 (sembilan) sampai dengan 21 (dua puluh satu) bulan debitur tidak melakukan pembayaran kredit sama sekali maka kredit tersebut dinyatakan macet, sehingga penyelesaiannya diselesaikan kepada KP2LN.

2.3.4 Pengertian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya (Gatot Supramono, 1997:131).

Istilah kredit macet dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Kredit dapat dikatakan sebagai pinjam-meminjam, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas hutangnya setelah jangka waktu habis dapat dinyatakan telah wanprestasi. Menurut Gatot Supramono (1997:131-132), dalam kredit macet perbuatan yang tergolong wanprestasi adalah sebagai berikut :

- a. nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kreditnya (beserta bunganya).
- b. nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya). Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran. Nasabah kurang membayar satu kali angsuran, tetapi tergolong kreditnya sebagai kredit macet. Soal bank melepaskan haknya, itu soal lain.
- c. nasabah membayar lunas kreditnya (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui oleh bank atas

permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang disepakati bersama. Jadi yang dimaksudkan tidak pernah terjadi perubahan perjanjian kredit sedikitpun.

- d. Keadaan diatas dapat terjadi setelah bank mengambil langkah untuk menyelesaikan ke Pengadilan.

Untuk menentukan kapan terjadinya kredit macet adalah didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif tanggal 28 Mei 1993 kriteria kolektibilitas kredit (berkaitan dengan kredit deposito merupakan kredit dengan angsuran) adalah :

1. kriteria lancar
 - a. tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan; atau
 - b. terdapat tunggakan angsuran pokok, tetapi belum melampaui 1 bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau belum melampaui 3 bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan; atau belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 4 bulanan atau lebih; atau
 - c. terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan; atau
 - d. terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.
2. kredit kurang lancar
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok, yang melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan, bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan; atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan, bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan; atau melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih; atau

- b. terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja; atau
 - c. terdapat tunggakan yang melampaui 1 bulan, tetapi belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau melampaui 3 bulan, tetapi belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan.
3. kredit diragukan
- Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa:
- a. kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari utang peminjam, termasuk bunganya; atau
 - b. kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari utang peminjam.
4. kredit macet
- a. tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan seperti tersebut diatas; atau
 - b. memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut diatas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau
 - c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit. P.T Bank Tabungan Negara (persero) termasuk Bank pemerintah, sehingga apabila terjadi kredit macet penyelesaiannya diserahkan ke BUPN atau yang sekarang ini adalah KP2LN.

Dalam hal bank menyatakan telah terjadi kredit macet, maka Bank perlu mengadakan upaya penyelamatan dan jika diperlukan melakukan penyelesaian sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian bagi bank.

a. Upaya Penyelamatan Kredit macet

1. *Reschedulling* (penjadwalan kembali)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, termasuk apabila terjadi atau tidak terjadi perubahan besarnya angsuran.

2. *Restructuring* (penataan kembali)

Yaitu 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* (persyaratan kembali)

Yaitu 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.

b. Upaya Penyelesaian Kredit Macet

Apabila pihak Bank berdasarkan pertimbangannya bahwa kredit macet yang diselamatkan tidak dapat lagi diselesaikan dengan upaya penyelamatan sebagaimana disebutkan diatas dan debitur tetap tidak berubah dari keadaan kredit macet, maka Bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet antara lain sebagai berikut:

1. melalui proses litigasi

Penyelesaian kredit bermasalah dengan litigasi yaitu melalui proses pengadilan, dilakukan baik terhadap debitur yang usahanya masih berjalan maupun terhadap debitur yang usahanya masih berjalan. Dilaksanakan apabila yang bersangkutan tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya, baik pokok maupun bunganya. Terhadap debitur yang usahanya sudah tidak berjalan lagi dilakukan apabila yang bersangkutan dapat bekerjasama.

2. melalui eksekusi agunan

Apabila perusahaan telah pailit dan nasabah juga tidak lagi mempunyai terhadap agunan kredit yang dikuasainya. Barang-barang baik tetap maupun bergerak yang menjadi obyek pembiayaan kredit. Kredit merupakan barang tetap maupun bergerak, bank akan melakukan penjualan. Penjualan hanya dapat dilakukan secara dibawah tangan (tidak melalui proses lelang) hanya apabila Bank telah memperoleh kuasa untuk menjual, sebagaimana biasanya tercantum sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit. Namun apabila Bank tidak mendapatkan kuasa yang demikian itu maka penjualan barang harus dilakukan melalui prosedur lelang.

Apabila pihak BTN tidak mendapat/diberi kuasa oleh debitur untuk melakukan penjualan dibawah tangan maka, maka penyelesaian kredit macet KPR-BTN tidak dapat diselesaikan dengan agunan tetapi diselesaikan oleh KP2LN dengan cara penjualan lelang.

3. melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Bagi Bank milik negara yang terkena kredit macet, maka upaya penyelesaiannya dapat dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Hal ini berdasarkan pada Undang-undang Nomor 49 prp.Tahun 1960 yang menyatakan bahwa tugas PUPN adalah menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan melakukan penyerahan piutang macet kepada badan tersebut sehingga secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya atau disebut juga telah dilakukan pengalihan penguasaan piutang negara.

2.3.5 Pengertian Jaminan

Pengertian jaminan secara tersirat tercantum dalam penjelasan dalam 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagai berikut:

“Dalam pelaksanaan pemberian kredit untuk mengurangi resiko yang mungkin timbul bank harus memperhatikan adanya nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.”

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *assessor* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit) oleh debitur dengan kreditur (Mariam Darus Badruzaman, 2000:11).

Hukum jaminan di Indonesia diatur pertama kali dalam KUH Perdata. Pengaturan umum tentang lembaga jaminan ini ada dalam ketentuan pasal 1131 KUH Perdata, ditentukan bahwa segala kebendaan pihak yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Lebih lanjut dinyatakan dalam pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang tersebut ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Menurut pasal 1132 KUH Perdata, lembaga jaminan terbagi atas dua sifat berdasarkan transaksi pemberian jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur, yaitu:

1. Jaminan yang bersifat *konkuren*, adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dimana sifat jaminan tidak mempunyai hak saling mendahului dalam pelunasan hutang antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lain.
2. Jaminan yang bersifat *preferen*, adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada satu kreditur, dimana kreditur tersebut diberikan hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang terhadap kreditur lainnya.

Adapun kegunaan jaminan adalah untuk:

1. Memberikan hak dan kekuasaan pada Bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta didalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memberi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada Bank (Thomas Suyatno, 1995:88).

Berdasarkan kenyataan bahwa pada prinsipnya setiap pemberian kredit harus dengan jaminan, maka jaminan kredit tersebut terbagi 2 (dua) menurut jenisnya, antara lain :

1. Jaminan perorangan (*Borgtocht/Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan kepada pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji. Jaminan ini pada dasarnya adalah penanggungan hutang yang diatur dalam pasal 1820-1850 KUH Perdata.
2. Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid/security Righthin rem*) adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur apabila yang bersangkutan cidera janji.

Diantara kedua bentuk jaminan tersebut dalam perjanjian kredit KPR-BTN yang dilakukan oleh P.T Bank Tabungan Negara (persero) dengan debitur, jaminan yang diminta adalah jaminan kebendaan yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan yang dimiliki.

Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi:

- a. Jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan tidak bergerak.
- b. Jaminan dengan benda tidak bergerak, yang dapat berupa (*cessi*) hak tagih (Mariam Darus Badruzaman, 2000:14).

Menurut Mariam Darus Badruzaman (2000:13), perbedaan antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan adalah:

1. dalam jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang menyanggupi untuk memenuhi perikatan debitur bila debitur tersebut cidera janji.
2. Dalam jaminan kebendaan, hanya kekayaan debitur sajalah yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitur cidera janji.

2.3.6 Fungsi dan Wewenang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 445/KMK.01/2001 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara pasal 23 menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

1. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
2. Pelaksanaan pemeriksaan jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang;
3. Penyiapan bahan pertimbangan dan pemberian keringanan hutang;
4. pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan serta penyiapan bahan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara;
5. pelaksanaan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang;
6. penyiapan dan pelaksanaan lelang serta penyusunan dan verifikasi minuta risalah lelang serta pembuatan salinan, petikan, kutipan dan grose risalah lelang;

7. Pelaksanaan penggalian potensi piutang negara dan lelang;
8. Pelaksanaan supertendensi kepada Pejabat Lelang Swasta serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan pelaksanaan Lelang pada P.T Pegadaian (persero) dan lelang kayu kecil oleh P.T Perhutani (persero);
9. Inventarisasi, registrasi, pengamanan pendayagunaan dan pemasaran barang jaminan;
10. Pelaksanaan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan Lelang dan penyajian informasi piutang Negara dan Lelang;
11. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang Negara dan Lelang;
12. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;
13. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan dan Piutang Negara.

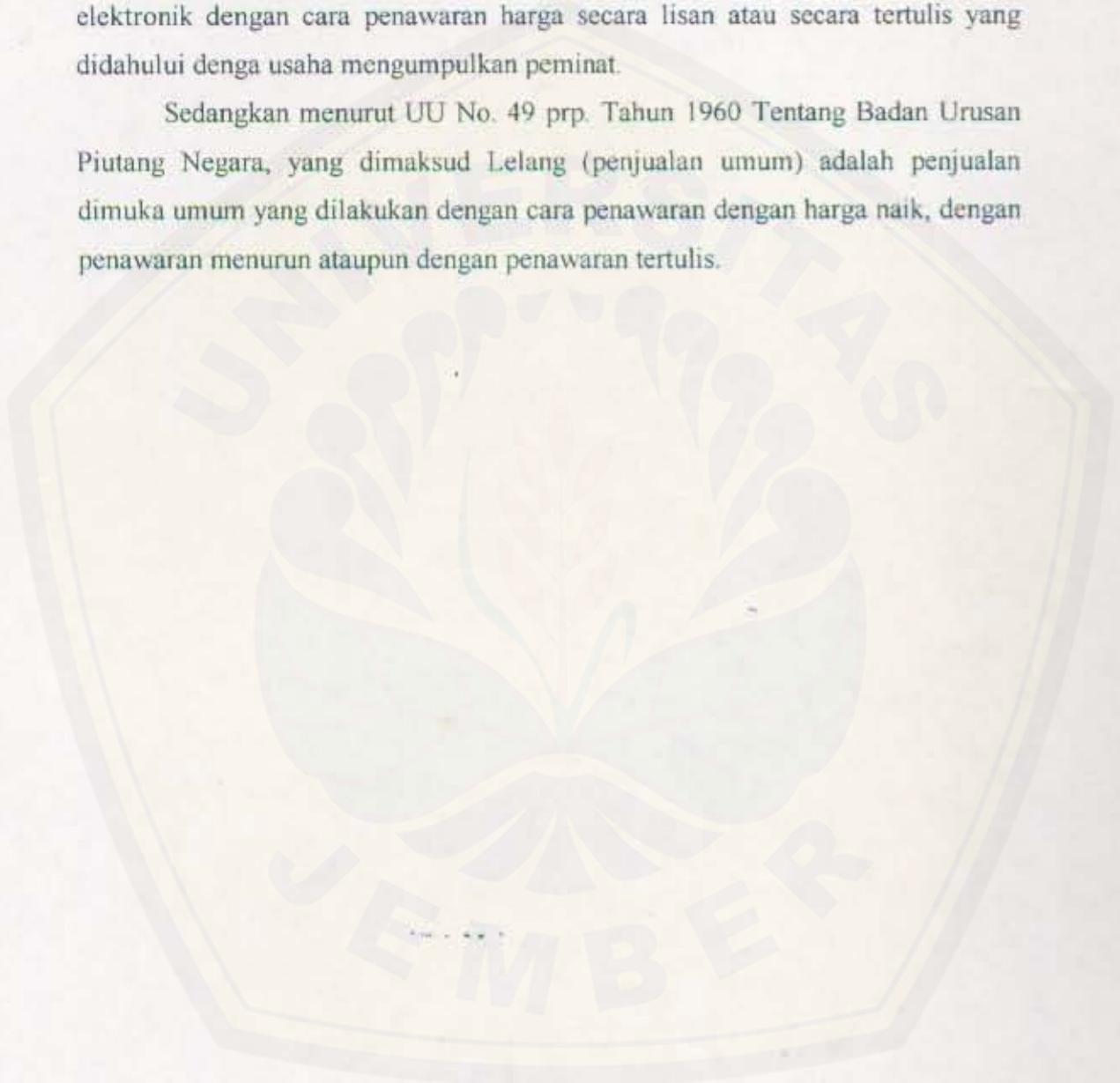
Sedangkan wewenang Panitia Urusan Piutang Negara atau KP2LN adalah:

1. Menerima/menolak/mengembalikan pengurusan Piutang Negara;
2. Membuat Pernyataan Bersama;
3. Menetapkan jumlah Piutang Negara;
4. Mengeluarkan Surat Paksa;
5. Mengeluarkan Surat Perintah Penyitaan;
6. Mengeluarkan Surat Perintah Pengangkatan Penyitaan;
7. Mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
8. Meminta Sita Persamaan;
9. Menetapkan/menolak penjualan Barang jaminan;
10. Menetapkan Nilai Limit Lelang dan Nilai Pelepasan diluar Lelang;
11. Mengeluarkan Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas/selesai;
12. Mengeluarkan Surat Penetapan Piutang untuk Sementara Belum Dapat ditagih;
13. Menyetujui/menolak Penarikan Kembali Piutang Negara;
14. Mengeluarkan Surat Perintah Paksa Bayar;
15. Menetapkan kembali PSBDT menjadi Piutang Aktif.

2.3.7 Pengertian Lelang Negara

Pengertian Lelang Negara menurut Keputusan Menteri Keuangan No.304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Sedangkan menurut UU No. 49 prp. Tahun 1960 Tentang Badan Urusan Piutang Negara, yang dimaksud Lelang (penjualan umum) adalah penjualan dimuka umum yang dilakukan dengan cara penawaran dengan harga naik, dengan penawaran menurun ataupun dengan penawaran tertulis.





III. PEMBAHASAN

3.1 Penyelesaian Kredit Macet KPR-BTN Cabang Jember Oleh KP2LN Jember

Apabila terjadi kredit macet pada Bank pemerintah, maka penyelesaiannya tidaklah diserahkan kepada Pengadilan Negeri sebagai suatu perkara perdata akan tetapi penyelesaiannya diserahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara. Hal tersebut disebabkan karena masalah kredit macet pada Bank pemerintah menyangkut masalah keuangan negara, dimana penyelesaiannya perlu segera diselesaikan, mengingat masih banyaknya persoalan-persoalan piutang negara yang terjadi karena timbulnya kredit pada Bank pemerintah. Penyelesaian kredit macet pada Bank pemerintah diselesaikan oleh KP2LN yang didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

Piutang Bank pemerintah dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 dinyatakan sebagai piutang negara. Hal tersebut dapat kita pada pasal 1 yang menyatakan sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan piutang negara atau hutang kepada negara oleh peraturan ini adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun”

Kewajiban Bank menyerahkan penyelesaian kredit macet kepada KP2LN adalah berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Dalam hal penyelesaian piutang negara tidak berhasil, instansi pemerintah, lembaga, atau badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyerahkan pengurusan piutang negara kepada panitia cabang”.

Dengan demikian dapat kita ketahui dan jelas bahwa penyelesaian kredit macet tersebut tidak boleh diserahkan kepada Pengadilan Negeri, akan tetapi diserahkan kepada Panitia cabang yang pelaksanaannya dilakukan oleh KP2LN.

Yang menjadi masalah sekarang ini adalah apakah dengan adanya tunggakan kredit oleh nasabah Bank, langsung penyelesaiannya diberikan kepada KP2LN atau masih dapat diselesaikan secara intern.

Dalam peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 49 prp Tahun 1960 dapat diketahui bahwa masih dapat menyelesaikan kredit macet dengan penyelesaian intern. Hal ini juga dapat dilihat dari Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 pada Pasal 2 ayat 1 yang menyebutkan sebagai berikut:

Piutang Negara pada tingkat pertama diselesaikan sendiri oleh instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh negara atau dimiliki Badan Usaha Milik Negara sesuai peraturan yang berlaku.

Apabila penyelesaian kredit macet secara intern tersebut tidak juga membawa hasil yang diharapkan barulah penyelesaian diserahkan ke KP2LN. Hal tersebut dapat kita ketahui dari ketentuan pasal 2 ayat 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002, yang menyatakan sebagai berikut:

“Dalam hal penyelesaian piutang negara tidak berhasil, instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 wajib menyerahkan pengurusan piutang negara kepada panitia cabang”.

Dari ketentuan tersebut diatas dapat diketahui bahwa penyelesaian kredit macet pada tahap kedua dilakukan oleh KP2LN. penyelesaian kredit oleh KP2LN dilakukan dengan cara sebagaimana diatur dalam pasal 10 UU No.49 prp.Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara, yang menyatakan sebagai berikut:

1. Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua panitia dan penanggung hutang dibuat suatu Pernyataan Bersama yang memuat jumlah hutang tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya.

2. Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan suatu keputusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti untuk nama Pernyataan Bersama itu berkepalanya "ATAS NAMA KEADILAN".
3. Pelaksanaan ini dilakukan oleh ketua panitia dengan mengeluarkan Surat Paksa, yang dapat dijalankan Pensitaan dan Pelelangan barang-barang penanggung hutang dan secara penyanderaan terhadap penanggung hutang.

Dari uraian tersebut diatas dapatlah diketahui bahwa penyelesaian kredit macet oleh KP2LN akan diselesaikan dengan cara sebagai berikut:

1. Pernyataan Bersama;
2. Penyitaan; dan
3. Pelelangan

3.1.1 Pernyataan Bersama

Setelah Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember pada tanggal 31 Desember 1999 menghentikan/membekukan kredit yang masih tersisa, kemudian Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember mengadakan penyelesaian kredit macet secara intern yaitu agar Abdullah membayar kembali atas kreditnya yang macet seperti semula, akan tetapi penyelesaian kredit macet oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember tersebut tidak berhasil karena Abdullah tidak mau membayarnya.

Setelah Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember tidak dapat menyelesaikan kredit macet tersebut secara intern, maka sesuai dengan Undang-Undang nomor 49 prp Tahun 1960 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002, maka Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember menyerahkan kredit macet tersebut kepada KP2LN dengan suratnya Nomor 634/JR/LR/2000 tanggal 30 Oktober Tahun 2000.

Penyerahan pengurusan piutang negara disampaikan secara tertulis kepada Panitia cabang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) disertai resume dan dokumen (Pasal 3 ayat 1 KEPMENKEU No.301/KMK.01/2002). Dalam hal ini yang dimaksud penulis adalah KP2LN

Jember. Resume berkas kasus piutang negara yang diserahkan memuat informasi sebagai berikut:

- a. identitas penyerah piutang ;
- b. identitas penanggung hutang/debitur ;
- c. dasar hukum terjadinya hutang ;
- d. jenis kredit ;
- e. tanggal realisasi kredit dan tanggal kategori Perbankan sesuai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia ;
- f. barang jaminan; dan
- g. hal-hal yang dianggap perlu oleh Bank Tabungan Negara (persero) (pasal 3 ayat 2 KEPMENKEU No 301/KMK.01/2002).

Sedangkan dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam penyerahan pengurusan piutang negara adalah sebagai berikut:

- a. perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, dan atau dokumen lain yang sejenis yang dapat membuktikan adanya piutang ;
- b. rekening koran, dan atau dokumen lain yang sejenis yang dapat membuktikan besarnya piutang ;
- c. dokumen barang jaminan serta pengikatannya ;
- d. surat menyurat antara PT BTN (persero) dengan debitur yang berkaitan dengan upaya-upaya yang telah dilaksanakan dalam upaya penyelesaian hutang (pasal 3 ayat 3 KEPMENKEU. No. 301/KMK.01/2002).

Setelah semua berkas diserahkan kepada KP2LN, maka diadakan penelitian kelengkapan dari berkas-berkas yang diserahkan oleh penyerah piutang yaitu P.T Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember. Kemudian hasil penelitian tersebut dituangkan dalam resume hasil penelitian kasus (pasal 9 ayat 2 KEPMENKEU. No.300/KMK.01/2002).

Setelah diadakan penelitian, dan ternyata semua data yang dibutuhkan telah lengkap, maka panitia cabang piutang negara menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) (pasal 15 ayat 1 KEPMENKEU. No. 300/KMK.01/2002). SP3N memuat sekurang-kurangnya :

- a. Nomor dan tanggal Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara ;
- b. Identitas penyerah hutang dan penanggung hutang ;
- c. Pernyataan manerima pengurusan piutang negara ;
- d. Rincian dan jumlah piutang negara yang telah diperhitungkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ; dan
- e. Tanda tangan panitia cabang (Pasal 15 ayat 2 KEPMENKEU.No.300/KMK.01/2002).

Sejak SP3N diterbitkan, maka pengurusan Piutang Negara beralih pada cabang dan penyelenggaraannya dilakukan oleh KP2LN (pasal 17 KEPMENKEU.No. 300/KMK.01/2002).

Dengan dasar adanya penyerahan pengurusan piutang macet, maka KP2LN memberikan surat panggilan kepada Abdullah selaku debitur Bank Tabungan Negara Cabang Jember untuk membayarnya kepada penanggung hutang (pasal 33 KEPMENKEU.No 300/KMK.01/2002). Kantor pelayanan piutang memberikan kesempatan bagi debitur untuk melunasi tunggakan angsuran, denda, dan biaya lain-lain dalam waktu 3 bulan sejak SP3N diterbitkan, setelah dilakukan panggilan secara tertulis (pasal 5 KEPMENKEU. No. 301/KMK.01/2002). Sedangkan isi surat teguran tersebut antara lain:

- a. pemberitahuan, bahwa pengurusan piutang negara yang bersangkutan akan dilakukan seterusnya oleh kantor pelayanan ;
- b. besarnya piutang yang bersangkutan.

Akan tetapi surat panggilan tersebut tidak mendapat tanggapan dari Abdullah selaku debitur. Tanggapan dalam hal ini adalah debitur tidak mau menghadap ke kantor pelayanan.

Setelah panggilan pertama oleh pihak KP2LN tidak tanggapan, KP2LN membuat surat panggilan terakhir secara tertulis yang ditujukan kepada Abdullah selaku debitur. Surat panggilan terakhir tersebut dibuat setelah 7 (tujuh) hari ditetapkannya tanggal menghadap pada surat panggilan pertama (pasal 38 KEPMENKEU. No. 300/KMK. 01/2002).

Setelah menghadap KP2LN debitur menyatakan kesanggupannya untuk mengangsur kembali atas kreditnya tersebut beserta bunga dan dendanya selama macet kreditnya, yaitu pada tanggal 31 Desember 1999.

Oleh karena itu setelah mengadakan perjanjian dan akhirnya terjadi kata sepakat untuk membuat suatu "Pernyataan Bersama" atas kesanggupan Abdullah selaku debitur untuk mengangsur kembali atas kreditnya dimaksud. Hal tersebut dilakukan oleh KP2LN dengan berdasarkan pada ketentuan pasal 10 ayat 1 UU No. 49 prp. Tahun 1960 yang menyatakan sebagai berikut:

"Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung hutang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua panitia dan penanggung hutang dibuat suatu Pernyataan Bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya".

Adapun jangka waktu penyelesaian hutang yang ditetapkan dalam Pernyataan Bersama paling lama 12 (dua belas) bulan sejak Pernyataan Bersama ditanda tangani (pasal 49 KEPMENKEU. No. 300/KMK.01/2002). Apabila penanggung hutang mengakui jumlah hutang namun sanggup menyelesaikan hutang dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 ayat 1 yaitu sejak 12 (dua belas) bulan sejak Pernyataan Bersama ditandatangani, Pernyataan Bersama tetap dibuat (pasal 51 KEPMENKEU. No.300/KMK.01/2002).

Pernyataan Bersama ini tidak dapat dirubah lagi, karena Pernyataan Bersama ini sudah merupakan kata sepakat antara pihak KP2LN dengan Abdullah selaku penanggung hutang, sehingga Pernyataan Bersama ini tidak saja merupakan hubungan hukum antara pihak KP2LN dengan debitur selaku penanggung hutang yang ada di bidang publik. Hal tersebut lebih jelas kita ketahui dalam ketentuan pasal 10 ayat 2 UU No. 49 prp. Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

"Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana pernyataan bersama ini berkepal "Atas Nama Keadilan".

Pernyataan Bersama ini memiliki kekuatan hukum yang sama seperti hakim perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (pasal 55 KEPMENKEU. No. 300/KMK.01/2002).

Dengan adanya Pernyataan Bersama Atas Nama Keadilan pada kepala Pernyataan Bersama tersebut berarti Pernyataan Bersama mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga hal tersebut berakibat bahwa Pernyataan Bersama tersebut mempunyai kekuatan yang pasti yang tidak dapat dirubah.

Dalam hal debitur melunasi hutangnya, maka debitur dikenakan Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara sebesar 1% (satu persen) dari tunggakan angsuran, denda dan biaya lain-lain (pasal 7 KEPMENKEU No. 301/KMK.01/2002).

Apabila dikemudian hari setelah dibuatnya Pernyataan Bersama tersebut, Abdullah selaku penanggung hutang tidak juga melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Pernyataan Bersama tersebut atau wanprestasi, maka KP2LN memberikan peringatan tertulis kepada penanggung hutang paling lama dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja (pasal 52 KEPMENKEU. No. 300/KMK.01/2002). Dan apabila debitur tetapi tidak mau membayar maka KP2LN dapat secara langsung mengadakan eksekusi atas Pernyataan Bersama tersebut dengan jalan melakukan Pensitaan, Pelelangan dan secara Penyanderaan penanggung hutang. Kewenangan tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat 3 UU No. 49 prp. Tahun 1960 yang menyatakan sebagai berikut :

Pelaksanaan ini dilakukan oleh ketua Panitia dengan mengeluarkan Surat Paksa, yang dapat penanggung hutang dan secara sukarela Penyanderaan terhadap penanggung hutang dijalankan secara pensitaan dan pelelangan barang-barang kekayaan.

Dengan demikian maka kredit macet yang terjadi pada Bank pemerintah dalam hal ini yang dimaksud adalah P.T Bank Tabungan Negara (persero) dapat diselesaikan dengan jalan atau melalui Pernyataan Bersama.

3.1.2 Pensitaan

Selain dengan jalan Pernyataan Bersama penyelesaian kredit macet dapat juga dilaksanakan dengan jalan melakukan Pensitaan dengan jalan menerbitkan Surat Perintah Pensitaan (SPP). Hal ini dilakukan karena setelah lewat waktu 1x 24 jam sejak diterbitkannya Surat Perintah Penyitaan (SPP) debitur tidak mau melunasi hutangnya.

Kewenangan KP2LN untuk melakukan Pensitaan atas barang-barang kekayaan debitur didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat 3 UU No. 49 prp. Tahun 1960. Hal tersebut sesuai dengan sifat dari Pernyataan Bersama tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan diatas yaitu merupakan surat pernyataan pengukuhan hutang yang mempunyai pembuktian sempurna yang mempunyai kekuatan memaksa.

Apabila penanggung hutang tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati oleh KP2LN dengan penanggung hutang sesuai dengan Pernyataan Bersama, maka KP2LN akan mengeluarkan Surat Paksa. Kewenangan KP2LN mengeluarkan Surat Paksa didasarkan pada ketentuan Pasal 11 UU No. 49 prp. Tahun 1960, yang menyatakan sebagai berikut :

“Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1, Pasal 3, dan Pasal 5 sampai dengan Pasal 23 UU Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa (LN. Tahun 1959 No. 63) dilakukan terhadap pengurusan Piutang Negara”.

Surat Paksa ini baru dapat dikeluarkan oleh KP2LN setelah terlebih dahulu KP2LN memberikan peringatan kepada penanggung hutang secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Isi daripada surat peringatan tersebut adalah mengingatkan penanggung hutang untuk melunasi hutangnya sesuai dengan Pernyataan Bersama. Apabila pernyataan tersebut tidak diindahkan oleh penanggung hutang maka KP2LN akan mengeluarkan Surat Paksa.

Dalam Pasal 136 KEPMENKEU. No.300/KMK.01/2002, Pengertian Surat Paksa ini adalah bahwa KP2LN mengeluarkan Surat Paksa yang mewajibkan debitur untuk membayar sekaligus hutangnya dalam jangka waktu dalam Surat Paksa tersebut, yaitu 1 x 24 jam. Namun dalam prakteknya ada kebijaksanaan dari

KP2LN Jember bahwa penanggung hutang diberi keringanan sekurang-kurangnya 2 x 24 jam.

Apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Surat Paksa tersebut penanggung hutang juga belum dapat melaksanakan kewajibannya, maka KP2LN sesuai dengan Pasal 157 KEPMEKEU No.300/KMK.01/2002 berwenang untuk menerbitkan Surat Perintah Penyitaan (SPP) guna untuk melakukan Penyitaan atas seluruh harta kekayaan debitur apabila debitur tidak juga melunasi hutangnya. Adapun penyitaan barang jaminan tersebut nantinya akan dilakukan oleh Jurusita Piutang Negara berdasarkan Surat Penyitaan.

Dalam pelaksanaan penyitaan oleh Jurusita disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu tahun) atau telah menikah, dikenal, dan tidak ada hubungan keluarga dengan Jurusita Piutang Negara.

Dalam melaksanakan Penyitaan, Jurusita Piutang Negara memberitahukan maksud penyitaan kepada penanggung hutang dan atau penjamin hutang selaku pemilik barang yang disita. Kemudian hasil pelaksanaan penyitaan dituangkan dalam Berita Acara Penyitaan.

Apabila dalam jangka waktu tersebut penanggung hutang mengemukakan kepada KP2LN bahwa debitur akan dapat melunasi hutangnya diluar penyitaan dengan alasan yang dikemukakan oleh penanggung hutang dapat diterima oleh KP2LN, maka kepada penanggung hutang masih dapat diberikan kelonggaran jangka waktu selama 30 hari dan masih dapat diperpanjang lagi apabila memang ada alasan yang dapat diterima oleh KP2LN.

Dari uraian tersebut diatas dapatlah diketahui bahwa penyelesaian kredit macet oleh KP2LN dengan jalan Penyitaan baru dapat dilaksanakan apabila sebelumnya telah ditempuh penyelesaian kredit macet dengan Pernyataan Bersama akan tetapi tidak membawa hasil yang diharapkan.

3.1.3 Pelelangan

Apabila KP2LN telah melakukan Penyitaan terhadap harta kekayaan penanggung hutang, penanggung hutang tersebut masih dapat menjual barang

Sitaan tersebut dengan persetujuan KP2LN dan hasil dari transaksi penjualan tersebut seluruhnya dimanfaatkan untuk melunasi hutangnya pada negara.

Apabila hal tersebut tidak juga dilakukan oleh penanggung hutang, maka KP2LN menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS) yang ditujukan kepada penanggung hutang. Tetapi apabila hal tersebut tidak juga diindahkan oleh penanggung hutang, maka dengan terpaksa KP2LN melakukan penjualan barang Sitaan tersebut. Penjualan barang Sitaan tersebut haruslah dilakukan dengan penjualan dimuka umum (*open baar*) dan oleh karena itu penjualan barang-barang Sitaan tersebut haruslah melalui prosedur Pelelangan.

Dengan demikian apabila ada barang-barang Sitaan terjadi karena adanya kredit macet pada Bank pemerintah maka penjualannya haruslah melalui penjualan umum pada kantor Lelang Negara. Menurut Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan No.300/KMK.01/2002, yang dimaksud dengan penjualan dimuka umum adalah penjualan dimuka umum yang dilakukan dengan cara penawaran dengan harga naik, dengan penawaran harga menurun ataupun dengan penawaran tertulis. Penjualan dengan cara tersebut pelaksanaannya harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Lelang. Hal ini telah dinyatakan dalam Pasal 25 ayat 1 KEPMENKEU No. 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Tekhnis Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "Setiap Lelang dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang".

Sebelum diadakan Lelang, pihak KP2LN masih mengadakan tentang rencana Lelang itu secara terbuka melalui Surat Kabar, maksudnya agar si penanggung hutang masih diberi kesempatan untuk melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya tersebut. Kesempatan yang diberikan adalah sampai detik-detik terakhir akan dimulai Lelang.

Dari uraian tersebut diatas dapatlah diketahui bahwa wewenang KP2LN untuk mengadakan Pelelangan sebagai jalan terakhir untuk menyelesaikan suatu kredit macet haruslah berdasarkan peraturan yang berlaku.

3.2 Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember

Setelah barang debitor disita oleh Jurusita, kemudian KP2LN mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS). Penjualan Barang Sitaan tersebut harus dilakukan di muka umum (*open baar*) dan melalui prosedur Pelelangan. Dengan demikian pelaksanaan Lelang adalah upaya terakhir dalam penyelesaian kredit macet.

Setelah KP2LN mengeluarkan SPPBS, maka KP2LN mengeluarkan pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang oleh KP2LN dilakukan 2 (dua) kali. Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan atas pelaksanaan Lelang lewat Pengadilan.

Setelah dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari setelah dibuatkannya pengumuman Lelang pertama, maka KP2LN membuat pengumuman Lelang kedua melalui Surat Kabar harian dengan tujuan untuk memberitahukan kepada umum bahwa akan diadakan penjualan barang Lelang.

Setiap penjualan yang bermaksud melakukan penjualan secara Lelang harus mengajukan permohonan Lelang terlebih dahulu secara tertulis disertai dengan dokumen yang diisyaratkan kepada Kepala Kantor Lelang. Dokumen persyaratan Lelang tersebut bersifat umum dan bersifat khusus. Adapun dokumen persyaratan Lelang yang bersifat umum menurut Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.42/pn/2000 Tentang Petunjuk Tekhnis Pelaksanaan sebagai berikut:

1. Salinan Surat Keputusan Penunjukan Penjualan;
2. Asli dan fotocopy kepemilikan/hak;
3. Syarat Lelang dari penjual; dan
4. Daftar barang yang akan dilelang.

Sedangkan dokumen persyaratan Lelang yang bersifat khusus adalah sebagai berikut:

1. Salinan Pernyataan Bersama;
2. Salinan Surat Paksa;

3. Salinan Surat Perintah Penyitaan;
4. Salinan Berita Acara Sita dan Bukti Sita telah terdaftar;
5. Salinan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
6. Salinan Perincian Hutang;
7. Salinan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penanggung hutang.

Setiap peserta Lelang yang akan melakukan pembelian barang Lelang diwajibkan dengan membayar uang jaminan yang telah ditetapkan oleh KP2LN sesuai dengan pengumuman Lelang. Sedangkan Nilai Limit harga barang ditentukan oleh penjual Lelang yang diserahkan pada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan Lelang.

Sebelum dilaksanakan Lelang terlebih dahulu dilakukan penawaran harga barang Lelang oleh peserta Lelang. Penawaran Lelang tersebut dapat dilakukan secara tertulis, lisan, dan tertulis dilanjutkan secara lisan apabila penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit. Adapun cara penawaran Lelang diusulkan secara tertulis oleh penjual sebelum pengumuman Lelang ditetapkan oleh Kepala Kantor Lelang. Penjual Lelang tidak diperkenankan mengusulkan cara penawaran lisan untuk sebagian barang atau penawaran tertulis untuk sebagian barang lainnya dalam satu pelaksanaan Lelang. Apabila pelaksanaan Lelang dilakukan secara tertulis belum juga mencapai Nilai Limit yang diinginkan oleh penjual, maka Pejabat Lelang dapat melanjutkan penjualan Lelang dengan penawaran lisan dengan harga lebih tinggi.

Apabila terdapat beberapa peserta yang mengajukan penawaran tertinggi secara tertulis dengan Nilai Limit yang sama atau melampaui Nilai Limit, maka Pejabat Lelang akan melanjutkan penawaran Lelang untuk memperoleh harga penawaran tertinggi dengan menentukan 1 (satu) orang pembeli yang hanya diikuti oleh peserta Lelang yang telah melakukan penawaran tertinggi yang sama. Setelah dilakukan penawaran Lelang untuk kedua kalinya, maka apabila terdapat salah satu panawar tertinggi, maka penawar tertinggi adalah yang ditetapkan sebagai pembeli oleh Pejabat Lelang. Peserta Lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli, maka uang jaminan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan.

Peserta Lelang yang telah dinyatakan sebagai pembeli diwajibkan membayar uang Lelang dan Uang Miskin secara tunai atau dengan cek/ giro selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang. Apabila sampai dengan 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang pembeli belum juga melunasi pembayaran hasil Lelang tersebut, maka Pejabat Pembuat Lelang pada hari kerja berikutnya akan membuat Surat Peringatan kepada pembeli untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 1x 24 jam sejak tanggal diberitahukannya Surat Peringatan. Apabila setelah dibuatkan Surat Peringatan akan tetapi pembeli tidak juga melaksanakannya kewajibannya pada waktu yang telah ditetapkan, maka Pejabat Lelang akan melakukan pembatalan kepada pembeli dengan membuat Surat Pembatalan. Hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 21 Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.42/pn/2000, yang menyatakan sebagai berikut :

“Apabila Surat Peringatan telah diberitahukan dan pembeli tidak melunasi kewajibannya setelah jangka waktu yang ditetapkan, maka penunjukannya sebagai pembeli dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan membuat Pernyataan Bersama”.

Jika pembelian Barang Lelang sudah dibatalkan oleh KP2LN dikarenakan pembeli wanprestasi, maka uang jaminan yang sudah disetorkan semula oleh Peserta Lelang tidak dapat ditarik kembali dan uang jaminan ini akan disetorkan ke Kas Negara oleh KP2LN.

3.3 Kendala-Kendala Yang Dihadapi dalam Pelelangan Benda Jaminan KPR-BTN

Dalam pelaksanaan Pelelangan oleh KP2LN seringkali mengalami kendala-kendala dan hambatan-hambatan antara lain:

1 Persepsi Masyarakat (image)

Bahwa masyarakat yang akan melakukan pembelian barang hasil Pelelangan selalu beranggapan bahwa barang hasil Pelelangan dianggapnya barang bermasalah sehingga dikawatirkan jika barang hasil pelelangan tersebut dibeli akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari yang berupa adanya gugatan

dari pemilik barang semula. Dengan demikian akan menyebabkan pula bagi pihak KP2LN untuk terjualnya barang Lelang tersebut.

2. Kondisi Barang Jaminan

Kondisi barang jaminan seringkali menimbulkan hambatan bagi pihak KP2LN dalam pelaksanaan Lelang terutama dalam penjualan barang Lelang. Hal ini disebabkan karena pembeli barang Lelang tidak tahu akan kondisi barang (dalam hal ini rumah) sehingga dikawatirkan timbul adanya rasa kekecewaan dikemudian hari jika barang Lelang tersebut dibeli dan ternyata terdapat suatu cacat yang terdapat dalam barang tersebut.

3. Resiko Pengosongan Rumah

Jika barang jaminan (rumah) sudah dilelang, otomatis barang tersebut penguasaannya beralih kepada KP2LN. Namun seringkali terjadi masalah ketika barang jaminan (rumah) sudah dijual Lelang, penghuni rumah tersebut tidak mau mengosongkan sehingga timbul suatu kesulitan bagi pembeli rumah tersebut untuk mengosongkan rumah tersebut yang pada akhirnya pihak pembeli rumah tersebut akan melakukan pengaduan kepada KP2LN (wawancara dengan Bapak Sugeng Riyadi selaku Pelaksana Penyelesaian Piutang KPR-BTN)

Adapun solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan lelang adalah melakukan pendekatan kepada pemilik rumah atau pemilik barang yang akan dilelang. Tujuan melakukan pendekatan tersebut adalah untuk menawarkan pengosongan sukarela atau untuk menawarkan penyelesaian atas sengketa rumah/bangunan yang akan dilelang itu. Sebab, jika pemilik tidak mau mengosongkan rumah yang akan dilelang itu akan mengakibatkan menurunnya harga jual lelang (wawancara dengan Bapak Sugeng Riyadi selaku Pelaksana Penyelesaian Piutang KPR-BTN).

Jika pemilik rumah yang akan dilelang tetap tidak mau mengosongkan rumah tersebut maka dilakukan tindakan represif oleh KP2LN yaitu dengan mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Adapun pengosongan tersebut dilakukan oleh jurusita berdasarkan Surat Putusan eksekusi dari Pengadilan Negeri.



IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Bahwa penyelesaian kredit macet Kredit Pemilikan Rumah pada P.T Bank Tabungan Negara (persero) cabang Jember dapat diselesaikan secara intern. Apabila penyelesaian secara intern tidak membawa hasil, maka penyelesaian kredit macet tersebut diserahkan ke KP2LN Jember. Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh KP2LN Jember dalam menyelesaikan kredit macet tersebut adalah dengan cara: Pernyataan Bersama, Surat Paksa, Pensitaan, dan Pelelangan.
2. Bahwa KP2LN dalam melakukan Lelang dilakukan dimuka umum dan pelaksanaan tersebut merupakan upaya terakhir dalam penyelesaian kredit macet yang sebelumnya dilakukan Pensitaan dengan dikeluarkannya Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS) dari KP2LN. proses Pelelangan harus diumumkan kepada masyarakat dan permohonan Lelang harus disertai dengan dokumen yang telah ditentukan menurut Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Sedangkan penawaran Lelang dapat dilakukan secara tertulis, lisan, dan tertulis dilanjutkan secara lisan apabila penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
3. KP2LN dalam melaksanakan Pelelangan seringkali menghadapi kendala-kendala antara lain: *Persepsi Masyarakat (image)* yaitu masyarakat yang akan melakukan pembelian barang hasil pelelangan selalu beranggapan bahwa barang hasil pelelangan tersebut adalah barang bermasalah, *kondisi barang jaminan* yaitu yang menyebabkan masyarakat menjadi ragu untuk membeli barang hasil lelang disebabkan karena tidak tahunya masyarakat akan kondisi barang tersebut, dan *pengosongan rumah* yaitu dimana penghuni rumah tidak mau mengosongkan rumahnya setelah rumah tersebut dijual Lelang. Adapun solusinya adalah melakukan pendekatan kepada pemilik rumah/debitur yang bersengketa untuk melakukan pengosongan sukarela jika pemilik tetap tidak

mau mengosongkan rumah yang akan dilelang tersebut maka dilakukan tindakan repressif yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar meminta kepada aparat keamanan untuk melakukan pengosongan secara paksa. Pengosongan tersebut dilakukan oleh jurusita.

4.2 Saran

1. KP2LN sebagai lembaga Pengurusan Piutang dan Lelang Negara seharusnya lebih cepat dalam menangani pengurusan Piutang Negara, karena hal ini berkaitan dengan waktu dan biaya dari pihak Bank sendiri dimana Bank tidak ingin masalah kredit mempengaruhi kinerja usahanya.
2. Bahwa KP2LN dalam melakukan penjualan barang jaminan secara lelang seharusnya nilai harga barang diberitahukan terlebih dahulu agar masyarakat yang akan menjadi peserta Lelang tahu akan nilai harga barang tersebut sehingga proses penjualan barang Lelang lebih cepat. Selain itu apabila peserta Lelang yang ditunjuk sebagai pembeli telah wanprestasi, seharusnya uang jaminan dikembalikan separuh dari uang jaminan yang telah disetorkan semula.
3. Seharusnya KP2LN sebelum melakukan Lelang terlebih dahulu memberikan teguran kepada debitur (pemilik rumah) untuk mengosongkan rumahnya agar tidak terjadi kendala dalam pelelangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: P.T Aditya Bakti
- Gatot Supramono. 1997. *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan
- Hasanuddin Rahman. 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadi Sutrisno. 1997. *Metode Research* Jilid 1. Andi Offset, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2000. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
-1991. *Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Simorangkir. OP. 1989. *Kamus Perbankan*, Cetakan Kedua. Jakarta: Bina Aksara.
- Subekti. 1991. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soemitro Ronny Hanitijo. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, C. Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala. 1999. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002, Tentang Pengurusan Piutang Negara.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/ KMK.01/2002, Tentang Pengurusan Piutang Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 42/pn/2000, Tentang Petunjuk Tekhnis Pelaksanaan Lelang.
- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 49 prp. Tahun 1960, Tentang Badan Urusan Piutang Negara.

Undang-Undang No.10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No.7 tahun 1992 Tentang Perbankan.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax: 330482

Nomor : 4597 /J25.1.1/PP.9/2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 5 Oktober 2004

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Mutang
Dan Lelang Negara (KP2LN) Jember
di - J E M B E R.-

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

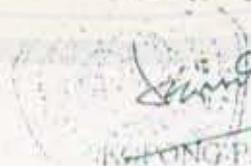
Nama : Moch. Zainal Abidin
NIM : 000710101194
Program : S-1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Bengawan Solo 2/42 Jember
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"PELAKSANAAN PENYELESAIAN KASUS HAKET KPR-BTH
OLEH KANTOR PELAYANAN MUTANG DAN LELANG NEGARA
(KP2LN) JEMBER"

Selubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan keriasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian*Sondata*.....
- Yang bersangkutan
- Arsip

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA
KANTOR WILAYAH VI
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JEMBER**

Jl. Mastrip No.79
Jember 68121

Telepon : (0331) 335958
Faximile : (0331) 321277

Nomor : S- 355 /WPL.06/KP.04/2005
Lampiran : -
Hal : KONSULTASI

2 Pebruari 2005

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember
Kampus Tegal Boto Kotak Pos 9
Jalan Kalimantan Nomor 37
Jember - 68121

Memperhatikan surat Saudara Nomor : 4597/J25.1.1/PP.9/2004 tanggal 5 Oktober 2004 hal seperti tersebut pada pokok surat, dengan ini kami menerangkan bahwa mahasiswa,

Nama : Moch. Zainal Alim
NIM : 000710101194
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Bengawan Solo I/42 Jember

telah selesai melaksanakan konsultasi sebagai bahan penyusunan skripsi dengan judul **Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet KPR-BTN Oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember.**

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Kepala Kantor

M. Muhibuddin
NIP. 060042728

No. 01
 Tanggal 30/10/2000
 Jumlah 1 (satu) Berkas
 Kepada Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan
 Piutang Negara dan **ABDULLAH**

Jember, 30 Oktober 2000

Kepada Yth :
 Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan
 Piutang Negara (KP3N)
 Jl. Mastrip No. 79

Di -
JEMBER

Menunjuk kepada

1. Undang-undang No. 79 Pdt Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
2. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 193/KMK 00/1993 tanggal 27 Februari 1993 Jo. SK Menteri KE No. 376/KMK 01/1998 tanggal 31 Juli 1998 tentang Pengurusan Piutang Negara Jo. SK Menteri RI No. 406/KMK 01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara Jo. Perundang-undangan Bank Tabungan Negara.
3. Keputusan Kepala BUPEN No. Kep. 04/PN/1993.

Terlampir kami sampaikan berkas kredit bermasalah atau macet atas nama debitur/kami

- Nama **ABDULLAH**
- Jumlah Kredit Macet Bermasalah **Rp. 8,643,370,-**
- Tanggal kredit dinyatakan macet bermasalah **31 Desember 1999**

Dengan permintaannya agar Saudara menindak lanjuti penyelesaian / penagihan berdasarkan Undang-Undang Jo. Keputusan Menteri Keuangan RI dan Keputusan Kepala BUPEN sebagaimana tersebut pada butir 1 s.d. 3.

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
 KANTOR CABANG JEMBER**



Monawar
 Nip. 1570

AGUS SUTRISNO
 NIP. 2063

ABDULLAH
 GRIYA KEMANG PERMAL DD-27
 Surabaya
 Jl. Condro Madih No. 01 Jember
 Jember
 Kantor KP3N Cabang Jember
 Jl. Mastrip No. 79 JEMBER 68118
 Telp. (0331) 851011, Fax. (0331) 854617, 425-17

Bank  **BTN**

Cabang Jember

Lampiran : Surat Penyerahan Pengurusan

Piutang Negara

Nomor : 24/JR.III/LR/00

Tanggal : 20 Oktober 2000

1	Nama dan alamat Penyerahan Piutang	PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG JEMBER
2	Nama dan Alamat Penanggung Hutang	ABDULLAH GRIYA KEMBANG PERMAI DD-27
3	Dasar Hukum Terjadinya Hutang	Perjanjian kredit Tgl. 18/10/95
4	Jangka Waktu Kredit	240 Bulan
	Cara Pembayaran	Rp. 54,600,-
5	Maksimal Kredit	Rp. 6,200,000
6	Bunga (%)	8.50 %
	Perhitungan Pengenaan Bunga & Beban lain	(Perhitungan Anuitas)
7	Jenis Kredit	Kredit Pemilikan Rumah
8	Penetapan Kredit Macet :	
	A. Tanggal Realisasi kredit	Tgl. 18/10/95
	B. Tanggal Kredit dinyatakan Kurang Lancar	Tgl. -
	C. Tanggal Kredit dinyatakan Diragukan	Tgl. -
	D. Tanggal Kredit dinyatakan Macet	Tgl. 31-12-1999
9	Jumlah Kredit Macet :	Rp. 8,643,370,- <i>runy = 3.257.810</i>
	A. Tunggalan	Rp. 2,484,400,- <i>saldo = 5.385.560</i>
	B. Saldo Hutang	Rp. 7,869,960
	C. Beban-beban Lain :	
	- Denda Tunggalan	Rp. 719,170,-
	- Hipotik	Rp. 0,-
	- Premi Ass	Rp. 54,240,-
10	Pembayaran Yang pernah dilakukan oleh penanggung hutang	
	- Angsuran	Rp. 0,-
	- Beban Lain Oleh Penanggung Hutang	Rp. -
11	Usaha-usaha yang pernah dilakukan oleh penyerah piutang untuk penyelesaian kredit macet	1. SP I 2. SP II 3. SP III
12	Sebab-sebab kredit dinyatakan macet	Debitur eidera janji (<i>Wanprestasi</i>)
13	Upaya Penanggung hutang untuk penyelesaian kredit macet	Debitur tidak sanggup untuk menyelesaikan saldo hutang/saldo tunggalan
14	Jaminan Kredit Pokok	Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan GRIYA KEMBANG PERMAI DD-27 BONDOWOSO
15	Pengikatan	Akta Kuasa Memasang Hipotik

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA
KANTOR WILAYAH VI BUPLN

KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA JEMBER

Jalan Mastrip No. 79
Jember 68121

Telepon : (0331) 335958
Faximile : (0331) 321277

Nomor : PGL- 688 /WPN.06/KP.02/2000
Sifat : Segera
Hal : Penyelesaian Piutang
Negara

12 Dec 2000

Yth. **ABDULLAH**
Griya Kembang Permai DD-27
Bondowodo

SURAT PANGGILAN

Dengan ini kami beritahukan bahwa **PT. BTN (Persero) Jember** dengan Surat Nomor **634/Jr.III/LR/00** tanggal **30-10-2000** telah menyerahkan pengurusan hutang Saudara sebesar Rp. **8.643.370** kepada PUPN Cabang Jember yang pengurusannya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Jember.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, kami minta kedatangan Saudara untuk mempertanggungjawabkan penyelesaian Piutang Negara dimaksud pada :

Hari : **Senin**
Tanggal : **18 Desember 2000**
Pukul : **09.00 WIB**
Menghadap : **Kepala KP3N Jember**
Membawa : **Foto kopi KTP/SIM**

Atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

Kepala Kantor,

Slamet Sunaryo
NIP. 060057205

Tembusan :

1. PT. BTN (Persero) Cabang Jember;
2. Kasubsi Informasi dan Hukum;
3. Kasubsi Piutang Non Perbankan;

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA
KANTOR WILAYAH VI

KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA JEMBER

Surat Mastrip No. 79
Per 68121

Telepon : (0331) 335958
Faksimile : (0331) 321277

Nomor : PER-02/WPN.06/WP.02/CL.I/2001
Sifat : Sangat Segera
Hal : Panggilan Terakhir Penyelesaian Piutang
Negara atas nama ABUJILAH

17 JAN 2001

Yth. ABUJILAH
Orisya Kembang Permai DD-27
Bondowoso

PANGGILAN TERAKHIR

Dengan ini kami mengingatkan bahwa Saudara tidak memenuhi ketentuan Surat Panggilan kami Nomor : PER-02/WPN.06/WP.02/2000 tanggal 12 Desember 2000 Oleh karena itu diminta kedatangan Saudara untuk mempertanggungjawabkan penyelesaian hutang Saudara sebagaimana dimaksud dalam Surat Panggilan kami tersebut pada :

Hari dan tanggal : Senin, 29 Januari 2001
Pukul : 09.00 WIB
Tempat : LP3N Jember
Menghadap : Kasubsi Piutang Non Perbankan

Agabila Saudara tidak memenuhi ketentuan panggilan terakhir ini, maka kami akan melakukan penagihan sekaligus dengan Surat Paksa atas hutang Saudara dimaksud.

Atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.



Tembusan :

1. PT. BPP (Persero) Cabang Jember;
2. Kasubsi Informasi dan Hukum;
3. Kasubsi Piutang Non Perbankan;

PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA CABANG JEMBER

Alamat Matrik No. 79
Jember 68121

Telepon : (0331) 335958
Faximile : (0331) 321277

Nomor : SP3N- 688 /PUPNC.21/ 2000
Sifat : Penting
Jenis : Penerimaan Pengurusan piutang negara
atas nama **ABDULLAH**
Griya Kembang Kencana DD-27, Bondowoso

18 DEC 2000

Perwakilan PT. BTN (Penasar) Cabang Jember
Jl. J. Yani No. 5
Jember - 68118

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Piutang Negara yang Saudara serahkan pengurusannya dengan surat nomor : 634/Sp.111/2000 tanggal 30 Oktober 2000 dengan ini diberitahukan bahwa Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Jember dapat menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara An. **ABDULLAH** Griya Kembang Kencana DD-27, Bondowoso sebesar Rp **2.542.370,00** (Selapan juta enam ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah)

1. Hutang tunggakan Rp **2.515.110,00** (Tiga juta dan ratus lima puluh tujuh ribu empat puluh sepuluh rupiah)
2. Saldo hutang Rp **27.260,00** (Dua puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh rupiah)

Selubungan dengan hal tersebut diatas, maka pengurusan Piutang Negara beralih kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan penyelenggaraannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang Negara (KP3N) Jember dan oleh karena itu dokumen asli barang jaminan dan/atau harta kekayaan milik Penanggung hutang / Penjamin hutang Saudara serahkan kepada KP3N Jember.

Atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Ketua Panitia

Siswanto Sunaryo
NIP. 05.05.1957.205

Tembusan :

1. Kepala Kanwil VI BUPLN Surabaya,
2. Kepala KP3N Jember u.p
 - a) Kepala Sub Seksi Informasi dan Hukum.
 - b) Kepala Sub Seksi Penataan Barang Jaminan.
 - c) Kepala Sub Seksi Piutang Negara Non Perbankan.

SURAT PERINTAH PENJUALAN BARANG SITAAN

NOMOR : SPPBS- 30 /PUPNC.18.04/2002

Meningkat : a. Bahwa Sdr. ABDIJAH Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso -----

selaku Penanggung Hutang/Penjamin Hutang kepada Negara Cq.

PT. BTN (Persero) Cabang Jember -----

ternyata hingga saat ini tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Surat Paksa Nomor SP-078 /PUPNC.18.04/2002 -----

tanggal 28 Juli 2002 ----- walapun telah dilaksanakan penyitaan berdasarkan Surat Perintah Penyitaan Nomor : SPS-12/PUPNC.18.04/2002 tanggal 14 September 2002 -----

b. Bahwa untuk kepentingan pengamanan kekayaan Negara dipandang perlu segera melikwidasi barang jaminan/barta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang bersangkutan.

Meningkat : 1. Undang-Undang Nomor 49 Pp Tahun 1960 (Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104);
2. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976;
3. Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000;
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 ;
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002;
6. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
7. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 03/KMK.08/2002 tanggal 12 Maret 2002 tentang Pengangkatan Anggota Panitia Urusan Piutang Negara Cabang;

MEMERINTAHKAN

Kepada : Kepala KP2LN Jember

Pertama : Untuk melaksanakan pelikwidasi barang-barang jaminan dan / atau harta kekayaan milik penanggung hutang / penjamin hutang Sdr. ABDIJAH ,Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso yang telah disita berdasarkan Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-2000.12.0688/WPI.06/KP.04.02/2002 -----

tanggal 18 September 2002 ----- sebagai mana tercantum dibawah ini ;

SURAT PERINTAH PENJUALAN BARANG SITAAN
No. 102/SPPBS- 34 /PLPNC.18.04/2002

Selidang tanah berikht bangunan dan segala turutan diatasnya tersebut dalam SHGB
No. 467 Jua 36 m² atas nama ABDULLAH terletak di Griya Kembang Permai DD -
27 Bondowoso

Cedua : Hasil lelang dituangkan seperangkat dan dengan keunggulan yang harus diadopsikan
oleh Pemangku Hutang, Pengambil Hutang dan hak Penyerah Piutang
diserahkan kepada Penyerah Piutang serta Biaya Administrasi Pengurusan
Piutang Negara dibetorkan ke Kas Negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Salinan surat ini disampaikan kepada Ydi:

1. PT. BTN (Pensero) Cabang Jember;
2. Sdr. ABDULLAH , Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso;
3. Kepala Sekai Informasi dan Hutang;
4. Kepala Seksi Piutang Negara.

Ditandatangani di : Jember

Pada tanggal :

11 OCT 2002

An. Ketua Panitia
Anggota PLPN Cabang Jawa Timur

Slamet Siduryo
NIP 060057205

BKPN :

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
 BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA
 KANTOR WILAYAH VI

KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA JEMBER

Mastrip No. 79
 r-68121

Telepon : (0331) 335958
 Faximile : (0331) 321277

BERITA ACARA PENYITAAN

Nomor :

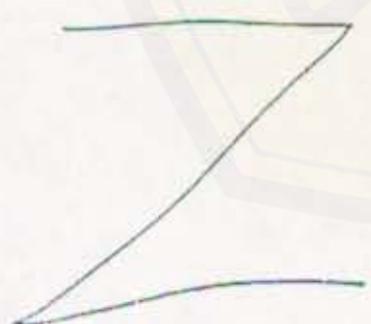
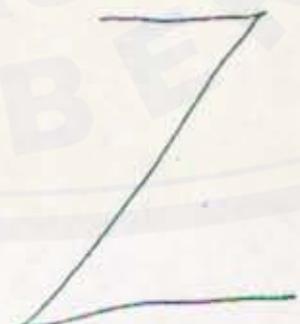
Pada hari ini Rabu tanggal 18 bulan September ' 2002
 pukul 11.45 WIB.
 bertempat di Dua Lahu Sutra selaku Jurusita Piutang Negara berdasarkan Surat Tugas dari
 Kepala (PUPNC) Nomor : ST-144 /WPN.06/KPC / 2002 tanggal 17-09-2002 dengan
 bantu oleh saksi-saksi :

- Sdr Touang , Pekerjaan Peq - KPZLN Jember
- Alamat Jember
- Sdr Inora , Pekerjaan Peq - BTN Lab. Jember
- Alamat Jember

Untuk melaksanakan Penyitaan terhadap barang jaminan dan harta kekayaan milik Penanggung
 utang / Penjamin Hutang sesuai
 dengan Surat Perintah Penyitaan Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Jember Nomor :
 PS- 12 /PUPNC. 304/2002 tanggal 14 September 2002

sebelum melaksanakan penyitaan, saya Jurusita Piutang Negara telah bertemu dan berbicara
 dengan Sdr Joko Suwarno
 kemudian menjelaskan dan memperlihatkan Surat Tugas serta membacakan Surat Perintah
 penyitaan tersebut diatas.

Barang-barang jaminan dan / atau harta kekayaan lain milik Penanggung Hutang / Penjamin
 utang yang disita berupa :
 . Barang-barang bergerak

No. Urut.	Uraian Barang	Keterangan
1		

B. Barang-barang tak bergerak

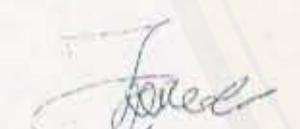
No. Urut.	Uraian Barang	Keterangan
1.	<p>sebidang tanah Pekarangan ^{tersebut} dalam SHBB NE 467 luas 84M² bentuk bangunan rumah Tipe 36 Terletak di Desa Kembang kec/ Kabupaten Bawakaweso</p> 	<p>Batas - Batas U = Jalan S = Rumah Dahi T = Rumah Widi B = Jalan</p>

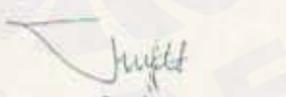
Barang jaminan dan kekayaan lain milik Penanggung Hutang / Penjamin Hutang tersebut dititipkan kepada Sdr. Joko Suwarno untuk dijaga dan diawasi dengan ketentuan barang-barang yang telah disita dilarang untuk dikurangi dengan dalih apapun dan barang-barang itu harus diserahkan kembali kepada saya, Jurusita Piutang Negara, pada waktu barang-barang tersebut akan dijual/dilelang oleh KP3N atau Piutang Negara telah lunas/pengurusan selesai.

Pelaksanaan penyitaan dituangkan dalam Berita Acara Penyitaan yang ditandatangani oleh Jurusita Piutang Negara, saksi-saksi, dan orang yang menerima titipan/menyimpan barang-barang.

Penyimpan Barang

Jurusita Piutang Negara

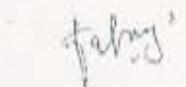

 JOKO SUWARNO


 Jayia
 NIP. 131502948

SAKSI - SAKSI :

Saksi Kesatu

Saksi Kedua


 TATANG


 ISBRA

PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA CABANG JAWA TIMUR

Jalan Mastrip No. 79
Jember 68121

Telepon : (0331) 335958
Faksimile : (0331) 321277

SURAT PERINTAH PENYITAAN
NOMOR : SPS- 12 /PUPNC. 18.04/2002

Menimbang : a. Bahwa Sdr. ABDULLAH, Griya Kembang Perani ED - 27 Bondowoso

selaku Penanggung Hutang/Penjamin Hutang kepada Negara Cq.

PT. PLN (Persero) Cabang Jember

ternyata hingga saat ini tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan

dalam Surat Paksa Nomor : 078/PUPNC.18.04/2002 tanggal 28 Juni 2002

b. Bahwa untuk kepentingan pengamanan kekayaan Negara dipandang perlu segera menyita barang jaminan/harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang bersangkutan.

Mengingat

1. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 (Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104);
2. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976;
3. Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000;
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002;
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001;
6. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
7. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 02/KMK.08/2002 tanggal 11 Maret 2002 tentang Pengangkatan Ketua Merangkap Anggota Panitia Urusan Piutang Negara Cabang;
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 03/KMK.08/2002 tanggal 12 Maret 2002 tentang Pengangkatan Anggota PUPN Cabang;

MEMERINTAHKAN

Kepada : Kepala KP2LN Jember untuk menugaskan Juru Sita Piutang Negara menyita barang jaminan dan/harta kekayaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang

Sdr. ABDULLAH, Griya Kembang Perani ED - 27 Bondowoso

Sebagaimana tercantum di bawah ini.....

Sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan diatasnya tersebut dalam -
s.d.GB No.467 luas 04 m2 an. ^L ABDULLAH terletak di Griya Kebang Permai -
ID - 27 Bondowoso.

Salinan surat ini disampaikan kepada Yth:

1. PT.MFN (Parsero) Cabang Jember;
2. dr. ABDULLAH , Griya Kebang Permai ID - 27 Bondowoso;
3. Kepala Seksi Informasi dan Hukum
4. Kepala Seksi Piutang Negara

Ditetapkan di : Jember

Pada tanggal 14 SEP 2002

An. Ketua Panitia
Anggota PUPN Cabang Jawa Timur

Slamet Suryo
NIP 060057205

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KEYTUHANAN YANG MAHA ESA**

SURAT PAKSA

Nomor : SP-078 /PUPNC. 04/2002

18

- Menimbang :
- a. Bahwa **PT.BTN (Persero) Cabang Jember** dengan surat Nomor : **634/Jr.III/LR/2000** tanggal **30 Oktober 2000** telah menyerahkan pengurusan piutang negara macet atas nama **Drs. ABDULLAH**, Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso kepada Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Jember;
 - b. Bahwa telah terbit Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara - Nomor : **PUPN - 01 /PUPNC.18.04/2002** tanggal **06 Juni 2002** tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama **Drs.Sugeng Riyadi**
 - c. Bahwa **Sdr. ABDULLAH** mempunyai hutang kepada negara sejumlah **Rp 9.507.707,00 (sembilan - juta lima ratus tujuh ribu tujuh ratus tujuh rupiah)** termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara 10%, yang belum diselesaikan sesuai peraturan perundang - undangan yang berlaku;
 - d. Bahwa demi pengamanan keuangan Negara, perlu segera dilakukan tindakan penagihan sekaligus dengan Surat Paksa terhadap **Drs.Sugeng Riyadi**.
- Meningat :
1. Undang - Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 (Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104);
 2. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976; -
 3. Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000;
 4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK01/2000 ;
 5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 503/KMK.01/2000
 6. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 445/KMK.01/2001
 7. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
 8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 02/KMK.08/2002 tanggal 11 Maret 2002 tentang Pengangkatan Ketua PUPN Cabang Jawa Timur
- Menetapkan :
- Memerintahkan **Sdr. ABDULLAH** untuk segera membayar hutang kepada negara eq. **PT.BTN (Persero) Cabang Jember** sejumlah **Rp 9.507.707,00 (sembilan juta lima ratus tujuh ribu tujuh - ratus tujuh rupiah)** termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara 10 % dalam waktu 1 x 24 jam setelah pemberitahuan Surat Paksa.

Salinan Surat ini disampaikan kepada Yth:

1. **PT.BTN (Persero) Cabang Jember;**
2. **Sdr.Drs. ABDULLAH**, Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso;
3. Kepala Seksi Informasi dan Hukum
4. Kepala Seksi Piutang Negara

Ditetapkan di : Surabaya
Pada tanggal : **28 JUN 2002**
Ketua PUPN Cabang Jawa Timur



Yati Sugiati S., S.H.
NIP 060051639

PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA CABANG JAWA TIMUR

Jalan Mastrip No. 79
Jember 68121

Telepon : (0331) 335958
Faksimile: (0331) 321277

KEPUTUSAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA CABANG JAWA TIMUR
NOMOR: PJPN- 07 . . . /PUPNC.18.04/2002

TENTANG

PENETAPAN JUMLAH PIUTANG NEGARA

ATAS NAMA : **Drs. ABUJILAH** , Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso.

PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA CABANG JAWA TIMUR

- Menimbang :
- Bahwa dengan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) Nomor: SP3N- 688/PUPNC.21/2000 tanggal 11 Desember 2000 maka kewenangan pengurusan piutang Negara atas nama **ABDULLAH**, Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso beralih kepada Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Jawa Timur.
 - Bahwa Sdr.**Drs. ABDULLAH** ,Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso, telah tidak memenuhi :
 - Surat Panggilan Nomor:PGL-688/WPM.06/KP.02/2000 tanggal 12 Desember 2000;
 - Surat Panggilan Terakhir Nomor:PAM-03/WPM.06/KP.02/PGL.I/2001 tanggal 17 Januari 2001 sehingga tidak dapat dibuat Pernyataan Bersama..
 - Bahwa sebagai dasar untuk melakukan penagihan dengan Surat Paksa, perh ditetapkan jumlah Piutang Negara yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum yang wajib dilunasi oleh Penanggung Hutang.
- Mengingat :
- Undang -Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 (Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104);
 - Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976;
 - Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000;
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK01/2000 ;
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 503/KMK.01/2000
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 445/KMK.01/2001
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 02/KMK.08/2002 tanggal 11 Maret 2002 tentang Pengangkatan Ketua PUPN Cabang Jawa Timur
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 03/KMK.08/2002 tanggal 12 Maret 2002 tentang Pengangkatan Anggota PUPN Cabang Jawa Timur

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

Pertama : Jumlah Piutang Negara yang wajib dilunasi/diselesaikan oleh **Drs. ABDULIMH**
Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso

kepada Negara cq. **PT.BTN (Persero) Cabang Jember**
adalah sebesar Rp **9.507.707,00** (Sembilan juta lima ratus tujuh ribu
tujuh ratus tujuh puluh rupiah)

dengan perincian sebagai berikut :

- a. ~~Hutang Pokok~~ **Rp 7.869.960,00** (Tujuh juta delapan ratus enam puluh
sembilan ribu sembilan ratus enam puluh rupiah).
- b. Bunga **---**
- c. Denda **Rp 719.170,00** (Tujuh ratus sembilan belas ribu seratus
tujuh puluh rupiah).
- d. Biaya Lainnya **Rp 54.240,00** (Lima puluh empat ribu dua ratus empat
rupiah).
- e. Biaya administrasi pengurusan piutang negara 10 % sebesar **Rp 864.337,00**
(Delapan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh tujuh
rupiah).

Kedua : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Salinan keputusan ini disampaikan kepada :

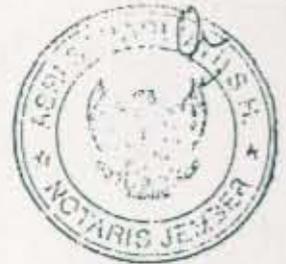
1. **PT.BTN (Persero) Cabang Jember;**
2. **Sdr. ABDULLAH** , Griya Kembang Permai DD - 27 Bondowoso
3. Kepala Seksi Informasi dan Hukum
4. Kepala Seksi Piutang Negara

Ditetapkan di : Jember

Pada tanggal **06 JUN 2002**

An. Ketua Panitia
Anggota PUPN **Cabang Jawa Timur**


Slamet Sunaryo
NIP. 060057205



PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
ANTARA

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)

DAN

.....**ABDULLAH**.....

No. **68219.K**/JR. III/ VIII /K/95
00325.11

Yang bertandatangan dibawah ini:

- I. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) di **Jakarta**
Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Tabungan Negara, berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat, didirikan dengan Akta Pendirian No. 136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Muhari Salim, SH, Notaris di Jakarta yang salinannya telah disetujui Menteri Kehakiman RI dalam keputusannya No. C26587.HT.01.01 TH.92 tanggal 12 Agustus 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 73, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 6A tahun 1992, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa Direksi No. **253/DIR/XI/93** tanggal **25 Nopember 1993** diwakili oleh **KRWIN ASRUL, SE** dalam kedudukannya selaku Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di **JEMBER** dengan demikian sesuai Pasal 10 ayat 2, 6 dan 7 Anggaran Dasar tersebut, mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Tabungan Negara, selanjutnya disebut BANK.
- II. **A B D U L L A H** Pekerjaan **Staf Deppen Bondowoso** beralamat (alamat kantor) **Jl. A. Yani No. 33 Bondowoso** bertempat tinggal di Jalan **A. Yani No. 47 Bondowoso** (alamat rumah), dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR. Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit, yang selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dimana Bank Setuju memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Debitur dan dengan ini pula Debitur menyatakan berhutang kepada Bank (dengan ketentuan pokok sebagai berikut:

PASAL 1

JUMLAH PINJAMAN

- (1) Besar pokok pinjaman Rp. **6.200.000,-**
(**Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah ---**)
- (2) Disamping pokok pinjaman, jumlah pinjaman meliputi pula pembebanan bunga dan biaya-biaya lain yang menurut Perjanjian Kredit ini harus dilunasi oleh debitur, tetapi tertunggak.

PASAL 2

BUNGA

- (1) Atas jumlah pinjaman baik yang berupa pokok pinjaman maupun tambahannya yang terjadi karena adanya tunggakan bunga dan biaya-biaya terutang, debitur dikenakan bunga sebesar **8,5** % per tahun.
- (2) Suku bunga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini setiap saat dapat berubah, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 3

PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT DAN JANGKA WAKTU KREDIT

- (1) Jumlah pinjaman harus dibayar kembali (dilunasi) oleh Debitur dengan pembayaran angsuran bulanan sebagai berikut:

(a) Angsuran Tetap



(a) **Angsuran Tetap.**
 Apabila berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar Rp. 54.600,- (Lima Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah ---) setiap bulan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu, yaitu pada tanggal seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.

(b) **Angsuran DTP.**
 Apabila berdasarkan cara perhitungan Angsuran Diturunkan Pada Tahun Pertama (DTP) dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank :

- Untuk tahun pertama adalah sebesar Rp. (.....) setiap bulannya.
- Untuk tahun kedua dst. Rp. (.....) setiap bulan dalam jangka waktu tahun, sedemikian rupa sehingga pada akhir jangka waktu yaitu pada tanggal seluruh pinjaman harus telah dilunasi oleh Debitur.

(2) Dicapainya akhir jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak dengan sendirinya menyebabkan lunasnya pinjaman, karena pelunasan pinjaman akan tergantung sampai dimana Debitur telah membayar dan melunasi seluruh jumlah pinjamannya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman atas nama Debitur sesuai dengan pencatatan dan pembukuan Bank.

PASAL 4
TANGGAL JATUH WAKTU PEMBAYARAN ANGSURAN
BULANAN DAN DENDA TUNGGAKAN

- (1) Debitur diwajibkan untuk melunasi kewajiban angsuran bulannya dimuka, sehingga angsuran untuk bulan pertama harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ini, sedangkan angsuran bulan-bulan berikutnya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan yang bersangkutan.
- (2) Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban angsuran bulanan menyebabkan timbulnya tunggakan.
- (3) Keterlambatan pembayaran kewajiban angsuran bulanan (tunggakan) yang melebihi tanggal terakhir bulan yang bersangkutan dikenakan denda tunggakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.

PASAL 5
PROVISI BANK DAN BIAYA LAINNYA

(1) Debitur wajib membayar provisi Bank sebesar Rp. 31.000,- (Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah ---) yaitu sebesar 0,5 % dari Rp. 6.200.000,- (Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah ---) harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.



- (2) Disamping provisi Bank, Debitur diwajibkan membayar biaya-biaya lain yang diperlukan dalam proses pemberian kredit dan pengikatan jaminan kredit yang meliputi antara lain, biaya pemasangan hipotik, biaya taksasi, biaya akta-akta, notaris, biaya dan premi asuransi atas barang jaminan kredit dan biaya-biaya lain, sesuai dengan ketentuan Bank.

PASAL 6
AGUNAN KREDIT

- (1) Agunan (jaminan) utama atas pinjaman yang timbul karena Perjanjian Kredit ini adalah Tanah dan bangunan terletak di Desa Kembang Kec./Kab. Bondowoso setempat dikenal dengan 'Perumahan Griya Kembang Permai' Blok DD.27 Bondowoso.
- (2) Disamping jaminan utama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Bank dapat meminta jaminan tambahan lainnya.

PASAL 7
PENGGUNAAN PINJAMAN DAN KUASA

- (1) Pinjaman pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, digunakan oleh Debitur untuk pembelian sebuah rumah berikut tanahnya dari PT. Graha Praajamukti dengan pertelaan sebagai berikut : T. 36/84 Perumahan 'Griya Kembang Permai' Desa Kembang Kec./Kab. Bondowoso, Jawa Timur.
- (2) Sesuai dengan penggunaan pinjaman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, dengan penandatanganan Perjanjian Kredit ini sekaligus Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah uang yang diperoleh dari pinjaman tersebut, kepada pihak penjual.

PASAL 8
LAIN - LAIN

- (1) Untuk Perjanjian Kredit ini berlaku sepenuhnya ketentuan dan syarat-syarat yang dimuat pada Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang merupakan lampiran dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.
- (2) Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak.

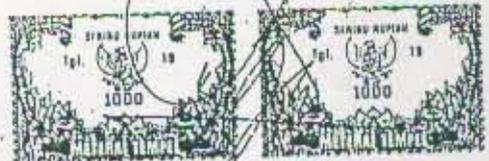
Bondowoso, 10 Oktober 1995

PIHAK BANK

[Handwritten signature of Erwin Asrul]

ERWIN ASRUL, SE

PIHAK DEBITUR



ABDULLAH

LEGALISASI

Nomor : 4542/Leg/A/1995

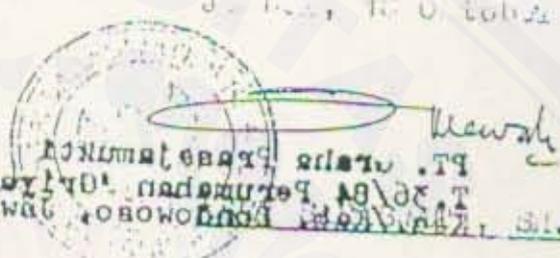
Yang bertanda tangan di bawah ini saya, ANI SARASWATI, Sarjana Hukum
Yang bertempat tinggal di rumah No. 47 Jalan Arahmanto, Kecamatan Kembang
Notaris di Jember, menerangkan bahwa di bawah ini saya telah
saya bacakan dan terangkan kepada :

- Tuan **H A L I D U L L A H**, Karyawan Penerimaan, bertempat tinggal di Jalan Arahmanto, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jember, Jawa Timur.

Yang dikenal oleh saya, Notaris, Kembang, Jawa Timur, bertempat tinggal di Kantor, Jawa Timur.

Tanah dan bangunan terletak di Desa Kembang Kec. Kab. Jember
Bandowoso setempat dikenal dengan 'Perumahan Griya Kembang
Permai' Blok D.27 Bandowoso.

PT. Wahana Pemasaran
T. 30/84 Perumahan Griya Kembang
Jember, Jawa Timur.



AKTA JUAL BELI

No. 459 / BO / KMB / 19.95.

Pada hari ini, Senin tanggal 16 Oktober 1995 :-----

datang menghadap kepada saya, DOCTOR ANDUS HUZAINI EFFENDI :-

Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Bondowoso :-----

~~berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961~~

~~WASSTAN~~ dengan Surat Keputusannya tanggal 3-12-1992 No. 07/PPAT/

bertindak 1992.

~~sebagai~~ sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam

pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

untuk Wilayah Kecamatan Bondowoso :-----

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta

Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

- I.1. M. B. X, umur 50 tahun, Warganegara Indonesia, Wira swasta, bertempat tinggal di Jalan Letjen Suprpto VI / 43 Jember; dalam hal ini bertindak sebagai Direktur Utama PT Graha Prasajamukti berkedudukan di Jember ;-----
 2. M. B. Y, umur 35 tahun, Warganegara Indonesia, pedagang, bertempat tinggal di Jalan Bungur Nomor 3 Jember, dalam hal ini bertindak sebagai Komisaris Utama PT. Graha - Prasajamukti berkedudukan di Jember, dengan demikian kedua tersebut diatas menurut keterangannya mewakili PT. Graha - Prasajamukti berkedudukan di Jember ;-----
- " Selaku penjual, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA "

-
- II. ABDULLAH, umur 39 tahun, Warganegara Indonesia, Karyawan Departemen Penerangan, bertempat tinggal di Jalan A. Yani 47 Bondowoso ;-----

" Selaku pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA " .-

- 2 -

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :
 - sebagian dari : **Hak Guna Bangunan .-**
 - sebidang tanah : **--**
 - No. **241 .-**
 - hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun No. **--**
 - Dirataikan dalam ~~Surat Ukur~~ / Gambar Situasi / ~~Gambar Denah~~ tanggal **27** -
Juli 1994 .- No. **944 .-**
 luas **46190 .-** m² (**empat puluh enam ribu** -
seratus sembilan puluh .- meter persegi)
 - persil No. **-** Blok **-** Kolir No. **-**
 - terletak di :
 - Propinsi Daerah Tingkat I : **Jawa - Timur .-**
 - Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II : **Pondowogo .-**
 - Kecamatan : **Pondowogo .-**
 - Desa / Kelurahan : **Kembang .-**
 - Jalan : **--**
 - Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang **84 .-** m² (**Delapan puluh empat .-** meter persegi) dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Utara : **Jalan .-**
 - Timur : **Kavling DD nomor 28 .-**
 - Selatan : **Kavling DD nomor 01 .-**
 - Barat : **Kavling DD nomor 26 .-**
 - Jual beli ini meliputi pula : **Perumahan Gridyo Kembang Permai Type 36 Blok DD kavling nomor 27 .-**
- selanjutnya dalam akta ini disebut " objek jual beli " .
- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
 - a. - jual beli ini dilakukan dengan harga : **Rp 6.900.000,-** (**enam juta sembilan ratus ribu rupiah**) .-
 - b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- 3 -

c. - jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari -, dan segala kerugian / beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak / beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal 4 -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak menerima dan menyetujui atas hasil pengukuran dari Instansi yang berwenang . -

- Pasal -

- Pasal 5 -

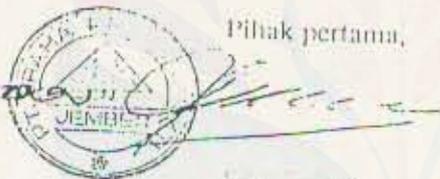
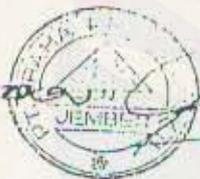
- Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bondowoso ; -----

- Pasal 6 -

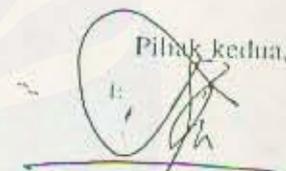
- Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh Pembeli ; -----

- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan ASIM, Kepala Desa Kembang bertempat tinggal di Desa Kembang dan SUYUD, Staf-PPAT Kecamatan Bondowoso, bertempat tinggal di Kecamatan dan Kabupaten Bondowoso ; ----- sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ihu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,

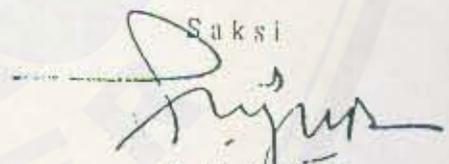
Pihak kedua,


ABDULLAH

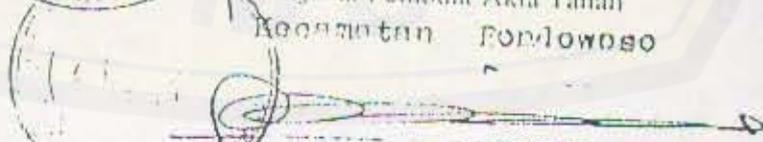
2. M. R. Y.


KEPALA DESA KEMBANG
KECAMATAN BONDOWOSO

Saksi


SUYUD

Pejabat Pembuat Akta Tanah
Kecamatan Bondowoso


DOCTOR ANDUS HUZAINI EFFENDI

NIP: 510 055 028

SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAIKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.

SURAT PERNYATAAN TANAH-TANAH YANG DIPUNYAI PEMOHON
(Pasal 2 P.M.D.N. S.K. 59 / D.D.A. / 1970)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ABDULLAH**
Pekerjaan : **Karyawan Departemen Penerangan**
Alamat : **Jalan 1. Yanis 47 Bondowoso**

dengan ini menyatakan bahwa hingga saat ini kami telah mempunyai tanah-tanah sebagai berikut :

Atas Nama	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Hak Guna Usaha		Hak Pakai		Lalu-lalu	
	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas
pemohon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
istri/teman- Pemohon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anak yang masih men- jadi tang- gung pemohon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama / Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 241 tersebut pada akta P.P.A.T. tanggal 16 Oktober 1995 .- No.459/BO/KMB,

Demikianlah kami buat dengan sebenarnya, dan sanggup dituntut dihadapan Pengadilan Pidana, bila kemudian ternyata keterangan kami tidak benar.

Bondowoso, tanggal 16 - 10 - 1995.

Pemohon.



ABDULLAH

*1) Asli beserta foto rangkanya harus ditanda tanggal dibatas meteral

Nomor : 91.

PENGAKUAN HUTANG, KUASA MEMASANG HIPOTIK
DAN KUASA UNTUK MENJUAL

-- Pada hari ini, Rabu, tanggal delapan belas -----
Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima. --

-- Telah menghadap kepada saya, ASRI SARASWATI, --
Sarjana Hukum, Notaris di Jember, dengan dihadiri --
para saksi yang saya, Notaris kenal dan yang nama --
namanya akan disebut pada akhir akta ini : -----

-- Tuan, **ABDULILAH**, Karyawan, -----

Pemerintahan : -----

-- dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini
didampingi dan mendapat persetujuan dari -----

istrinya yang disebut telah menghadap saya, -----

Notaris, Nyonya **AMENAH** di rumah -----

tanpa, keduanya bertempat tinggal di Jalan -----

Ahmad Yani 47 Bondowoso : -----

-- Para menghadap telah saya, Notaris kenal, -----

-- Para menghadap menerangkan terlebih dahulu : --

-- bahwa menghadap memerlukan keuangan untuk -----
Pembelian rumah/tanah : -----

yang dibangun oleh Perseroan Terbatas P.T. GRAHA --
PRASAJAMUKTI, berkedudukan di Jember : -----

-- bahwa berkenaan dengan hal tersebut diatas -----
penghadap telah mendapat persetujuan dan telah -----

menerima pinjaman uang dari Perseroan Terbatas --
P.T. BANK TABUNGAN NEGARA (persero), berkedudukan --

di Jakarta untuk jumlah serta dengan memakai -----
syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah --

dilentaskan dalam suatu Surat Perjanjian Kredit -----

Pemilikan Rumah antara Perseroan Terbatas P.T. ----
BANK TABUNGAN NEGARA (persero) dan penduduk -----
tertandatangan 18 (delapan belas) Oktober 1975 (seribu-
sembilan ratus sembilan puluh lima) : -----
nomor : 68219.K.00325.H/JR.HI/X/K/1975 : -----
yang dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisir --
oleh saya. Notaris tertandatangan 18 (delapan belas) --
Oktober 1975 (seribu sembilan ratus sembilan puluh-
lima) : -----
Nomor : 4547/Lea/x/1975 : -----

Berhubung karena itu penduduk Tuan **A B D U L**
L A H yang untuk selanjutnya disebut "Yang-
Berhutang" menandatangani dalam akta ini : -----
-- Bahwa ia benar benar mengakui telah berhutang ----
kepada Perseroan Terbatas P.T. BANK TABUNGAN -----
NEGARA (persero), berkedudukan di Jakarta yang ----
selanjutnya dalam akta ini disebut "BANK" yang ----
sebesar Rp.6.200.000. (enam juta dua ratus ribu --
rupiah) yaitu karena pinjaman uang tunai yang ----
diterima oleh "Yang Berhutang" dari "BANK" -----
berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan
ditanda tandani antara "Yang Berhutang" dengan ----
"BANK" sebagaimana telah disebutkan diatas dengan --
perjanjian-perjanjian dan aturan-aturan sebagai --
berikut : -----

Pasal 1.

"Yang berhutang" disamping hutang pokok -----
diwajibkan pula untuk membayar kepada "BANK" yaitu :
a. angsuran sebesar Rp.54.600.- (lima puluh empat --
ribu enam ratus rupiah) per bulan dengan jangka-

waktu selama 30 (dua puluh) tahun :

- b. provisi BANK sebesar Rp. 51.000,- (lima puluh satu ribu rupiah) ;
- c. biaya biaya lain yang berhubungan dengan kredit tersebut.

Pasal 2.

-- Pembayaran kembali hutang pokok, angsuran, provisi dan biaya-biaya lain yang wajib dibayar oleh "Yang Berhutang" kepada "BANK" harus dilakukan dalam jangka waktu 30 (dua puluh) tahun lamanya dan dibayar angsuran bulannya sebesar Rp. 51.000,- (lima puluh empat ribu enam ratus rupiah) dan pembayaran seperti terperinci telah diatur dan tercantum dalam Perituan Kredit yang dibuat dibawah tanda tersebut diatas.

Pasal 3.

-- Semua pembayaran baik berupa hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya dapat dilakukan oleh "Yang Berhutang" setiap waktu yang telah ditentukan di Kantor dan dengan mendapat bukti pembayaran dari "BANK".

Pasal 4.

-- "Yang Berhutang" diwajibkan untuk mengasuransikan semua sesuatu yang dijadikan jaminan hutang kepada masyarakat asuransi terhadap bahaya kebakaran dan/atau bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu oleh "BANK" yang isinya menunjuk "BANK" sebagai pihak yang berhak menerima uang asuransinya dan selanjutnya "Yang Berhutang" wajib menyerahkan kepada "BANK" semua surat-surat/polis-polis

asuransinya.

-- "BANK" berhak untuk mengasuransikan segala sesuatu yang dijadikan jaminan hutang itu apabila "Yang Berhutang" telah memenuhi permintaan "BANK".--
Sedangkan premi-premi dan segala biaya-biaya yang berhubungan dengan denda asuransi tersebut wajib -- sepenuhnya dipikul dan dibayar oleh "Yang Berhutang".

Pasal 5.

"Yang Berhutang" dinyatakan cidera janji apabila:

- a. "Yang Berhutang" tidak membayar angsuran bulanan atau jumlah angsuran bulanan yang dibayarkan kurang dari jumlah Rp.54.600.- (lima-puluh empat ribu enam ratus rupiah) ;
- b. "Yang Berhutang" tidak melunasi kewajiban angsuran bulanan menurut batas tanggal sebagai berikut :
 - Untuk angsuran bulan pertama harus dilunasi sebelum atau bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.
 - Untuk angsuran kedua dan seterusnya dilunasi berturut-turut sebelum tanggal 10 (sepuluh) -- bulan yang bersangkutan.
- c. "Yang Berhutang" tidak melaksanakan hal hal sebagai berikut :
 - Tidak membayar biaya yang diperlukan dalam pendikatan barang jaminan dan pertanggungan -- asuransinya, termasuk didalamnya biaya-biaya Notaris, PPAI (Pejabat Pembuat Akta Tanah), -- pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea

materai dan biaya pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya serta biaya dan premi asuransi menjadi tanggungannya dan dalam hal BAKB telah membayarkannya terlebih dahulu, setelah menerima pencahian perlama dari BAKB. "Yang Berhutang" harus langsung dan sekaligus juga membayar kembali kepada BAKB.

Setelah menandatangani Perjanjian Kredit tidak menemati rumah yang dibeli dengan, serta diwajibkan jaminan kredit, sepanjang dan selama "Yang Berhutang" memenuhi dengan baik semua kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit.

Dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah akad kredit "Yang Berhutang" telah belum menemati rumah tersebut.

Setelah menemati rumah yang dibeli dengan kredit, "Yang Berhutang" dilarang untuk meninggalkan rumah dalam keadaan kosong (ditinggalkan tanpa ditemi) selama lebih 60 (enam puluh) hari.

"Yang Berhutang" tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BAKB dilarang untuk :

- a. Merubah bentuk dan konstruksi rumah tersebut.
- b. Membebankan lagi harta tersebut dengan hipotik atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk melanjutkan sesuatu pihak selain BAKB.

- c. Menewakkan, menjual atau mengalihkan penerimaan atau pendapatan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain.
- d. Menyerahkan harta tersebut kepada pihak lain.
- e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut ; atau
- f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembiayaan lainnya atau pembayaran komposisi di muka terhadap sewa menyewa penempatan pemilikan atau sesuatu bentuk pemilikan lainnya atas harta tersebut dari pihak lain.

"Yang Berhutang" melakukan penunjukan penanggungan atas kewajiban angsuran bulanananya selama dua kali angsuran baik berturut turut maupun tidak dalam satu tahun takwin, sehingga untuk itu "Yang Berhutang" telah mendapat peringatan terakhir dari BANK.

"Yang Berhutang" tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit satu sama lain semata-mata menurut pertimbangan/pertimbangan BANK.

Pasal 6.

Hutang tersebut dapat dilunasi dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas apabila "Yang Berhutang" jatuh miskin ditaruh dibawah curatele atau dengan cara apapun kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya sendiri ;

Harta benda "Yang Berhutang" disini atau dibeslag karena sebab apapun juga oleh pihak lain : -----
 "Yang Berhutang" menurut pertimbangan dari "BANK" -
 tidak atau tidak cukup memenuhi salah satu aturan-
 aturan yang termuat dalam akta ini maupun dalam ---
 perjanjian kredit tersebut diatas. -----

Jika "Yang Berhutang" mengajukan permohonan untuk
 menanggulangi hutang-hutangnya (surseance van -----
 betaling). -----

Kemudian untuk menjoinin pembayaran kembali secara -
 lempir dan segera sebagaimana mestinya yang akan
 dibuat dikemudian hari yang wajib dibayar oleh ----

"Yang Berhutang" kepada "BANK" dan jika "Yang -----
 Berhutang" tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya --
 berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
 tersebut, maka "Yang Berhutang" dengan ini memberi
 kuasa dengan hak substitusi kepada : -----

Perseroan Terbatas P.T "BANK TABUNGAN NEGARA" -----
 (Persero) berkedudukan di Jakarta dan

baik berama-sama maupun sendiri-sendiri : -----

Kuasa mana merupakan batasan yang tidak dapat -----
 dipisah pisahkan dari pemberian pinjaman tersebut -
 yang tidak akan berakhir karena sebab-sebab dalam
 pasal 1313, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : --

- Untuk dan atas nama "Yang Berhutang" guna ----
 menjamin lebih jauh pembayaran kembali -----
 sebagaimana mestinya menurut pemberian -----
 pinjaman yang dimaksud diatas yang segala ----
 sesuatu yang atas kekuatan Surat Perjanjian --

Kredit Pemilikan Rumah tersebut atau menurut perubahannya kemudian yang harus dibayar oleh "Yang Berhutang" baik karena hutang pokok, --- bunga bunga, dan biaya-biaya yang dimaksudkan tersebut sekarang akan berlaku untuk nantinya guna memasang HIPOTIK PERTAMA, KEDUA, KETIGA --- dan seterusnya hingga jumlah setiap kali akan ditetapkan sendiri oleh "BANK" untuk "Yang Berhutang", alas : -----

Sebagian dari sebidang Tanah Hak Guna -----

Bandungan Nomor : 241/Desa Kembang : -----

Seluas 1.8411^2 (lebih kurang delapan puluh empat meter persegi) dari luas keseluruhan 40.15011^2 (empat puluh enam ribu seratus sembilan puluh meter persegi) : -----

lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi

tanggal 27 (dua puluh tujuh) Juli 1994 -----

(seribu sembilan ratus sembilan puluh empat)

Nomor : 241 : -----

dan Ciri-ciri, Tanda Tumbuh dari Kantor Pertanahan

Kabupaten Bondowoso tertanggal 6 (enam) Juli

1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh

lima) : -----

Letak di Kecamatan Jawa Timur : -----

Kabupaten : Bondowoso : -----

Kecamatan : Bondowoso : -----

Desa : Kembang : -----

Selengkap dikenal sebagai Perumahan KPR - -

BTN R55 GRIYA KEMBANG PERHAI, Bondowoso, -----

Blok DD nomor 27 type 36 : -----

Berserta dengan segala sesuatu yang berdiri,
terlindung dan berada di atasnya, yang karena
sifat peruntukannya atau berdasarkan Undang-
undang dan peraturan-peraturan yang berlaku
dianggap sebagai benda tetap berupa bangunan
dan bagian-bagiannya tak ada yang -----
dikecualikan, yang nantinya tertulis atas --
nama A B C D E
Sertipikat mana masih dalam proses -----
pengurusan di Kantor Pertanahan Kabupaten --
Bondowoso : -----

- Bilamana nantinya telah terbit sertipikat,
maka apa yang terurai didalamnya merupakan -
bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini.

- Demikian itu berikut bangunan-bangunan yang
sekarang ada dan/atau dikemudian hari akan ---
didirikan diatas tanah tersebut dan pada ----
bangunan tersebut yang menurut sifat dan ----
peruntukannya atau menurut undang-undang dapat
dianggap sebagai harta tetap dan selanjutnya
dengan perjanjian-perjanjian yang dimaksudkan
dalam pasal-pasal 1178, 1185 dan pasal 1210 --
Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Pasal --
297 Kitab Undang Undang Hukum Dagang dan ----
perjanjian-perjanjian lainnya yang dikehendaki
oleh "Bank".-----

- Untuk menerima pemasangan HIPOTIK PERTAMA itu
dengan perjanjian-perjanjian yang terdapat ---
didasar untuk dan atas nama "Bank".-----

- Untuk urusan pemasangan HIPOTIK PERTAMA itu --

menhadap dimana perlu memberi dan meminta ---
keterangan keterangan, menandatangani surat ---
surat dan akta-akta termasuk pemasangan ---
HIPOTEK PERTAMA dihadapan Pejabat Pembuat Akta
Tanah (PPAT) yang berwenang memilih tempat ---
kedudukan dan mengenai hal-hal tersebut ---
melakukan apapun yang diperlukan tidak ada ---
yang dikecualikan.

Disamping kuasa tersebut diatas, "BANK" juga -
diberi kuasa untuk apabila "Yang Berhutang" --
tidak dapat membayar hutangnya "BANK" berhak -
menjual atas kekuasaan sendiri tanpa melalui
bank, pengadilan atau PUPH atau instansi ---
lainnya baik atas tanahnya dan bawahaninya ---
berikut segala sesuatu yang berdiri/dilangam/---
melalui di atasnya tanpa perkecualian baik ---
di bawah tanah atau atas nama "Yang Berhutang"
maupun melalui prosedur penjualan umum.

Menerima uang penjualan itu dan dari hasil ---
mana "BANK" berhak memperhitungkan hasil ---
tersebut dengan hutang "Yang Berhutang" kepada
"BANK" apabila dari hasil tersebut ternyata --
masih kurang, maka "Yang Berhutang tetap ---
berhutang kepada "BANK" dan apabila ternyata -
dari hasil tersebut ada kelebihan, maka "BANK"
harus mengembalikan tersebut dengan ketentuan
bahwa "Yang Berhutang" tidak berhak untuk ---
meminta ganti rugi berupa apapun kepada "BANK".

"Yang Berhutang" menjamin sepenuhnya apabila
disebabkan karena apapun juga ternyata tidak

dan/atau talai membayar angsuran hutang -----
berikut bunganya dalam jangka waktu paling ---
lama 6 (enam) bulan berturut-turut secara ----
sukarela menyerahkan dalam keadaan kosong ----
rumah tempat tinggal tersebut diatas dari ----
semua penghapusan kepada Bank atau kuasa yang ---
ditunjuk (PUPH). "Bank" berhak pula -----
mengosongkan sendiri rumah dan tanahnya -----
tersebut dengan tidak perlu dibantu oleh Pihak ---
lain maupun siapa pun juga dan apabila -----
diperlukan, "Bank" berhak meminta bantuan dari ---
yang berwajib guna pengosongan rumah tempat --
tinggal tersebut. -----

- Dalam keadaan tersebut diatas, "Yang Berhutang" -----
dengan ini memberi kuasa kepada "Bank" -----
seketika untuk dikemudian hari nantinya untuk
membatalkan dan membatalkan yang dibuat dengan akta
ini maupun perjanjian kredit yang dibuat -----
dibawah tangan antara "Yang Berhutang" dengan -
"Bank" sehingga dengan demikian hubungan -----
hutang piutang antara "Yang Berhutang" dengan
"Bank" menjadi hampa. -----

- Jika untuk sesuatu untuk kepentingan lain yang
perlu memakai kuasa khusus maka kuasa yang di-
perincikan tersebut dianggap telah termasuk ----
dalam kuasa ini sedang sekarang akan tetapi --
untuk kemudian yang dikuasakan dibebaskan oleh
pemberi kuasa dari pertanggungjawaban sebagai
kuasa. -----

- Pemberi kuasa dianggap demi hukum tanpa syarat

Telah melepaskan hak ijin penempatan rumah ---
tempat tinggal yang dimaksud sehingga setelah ---
ada pemberitahuan dari "BANK" pemberitahuan --
mana tidak perlu melalui juru sita Pengadilan ---
Negeri, maka "Yang Berhutang" menjamin secara ---
sukarela dan tanpa syarat serta atas biaya ---
sendiri untuk mengosongkan rumah tempat -----
tinggal yang dijadikan jaminan tersebut dari ---
penduni dan barang-barang dengan ketentuan --
bahwa untuk setiap hari keterlambatan -----
pengosongan rumah tempat tinggal tersebut dari ---
penduni dan barang-barang yang melekat atau ---
ada diatasnya maka "Yang Berhutang" -----
berkewajiban untuk membayar biaya dan denda --
yang besarnya akan ditetapkan oleh dan untuk ---
kepentingan "BANK". -----

- Kuasa ini diberikan tidak dapat dicabut -----
kembali tanpa persetujuan "BANK" dan tidak ---
akan berakhir karena sebab-sebab, undang-----
undang atau dasar-dasar hukum yang dapat ----
mengakhiri sesuatu surat kuasa seperti yang --
dimaksud dalam pasal 1813 Kitab Undang Undang ---
Hukum Perdata. -----

- Apabila penjualan tanah dan rumah tempat -----
tinggal tersebut pelaksanaannya melalui -----
Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) maka ----
"Yang Berhutang" berkewajiban untuk memikul --
biaya-biaya administrasi 10 % (sepuluh -----
persen) untuk PUPN (Panitia Urusan Piutang --
Negara) c/o Kas Negara dari jumlah hutang ----

pokok, bunga dan ongkos-ongkos lainnya yang --
dibayar dengan tunai dan sekaligus apabila ---
ditagih.-----

- "Yang Berhutang" menerangkan bahwa rumah ----
tempat tinggal berikut hak atas tanahnya ----
tersebut adalah benar milik/haknya "Yang ----
Berhutang" sendiri dan tidak ada orang (pihak) ----
lain yang berhak atau ikut memiliki baik ----
sebagian maupun seluruhnya atas apa yang ----
dijamin dengan akta ini dan tidak digadaikan ----
atau dipertanggungkan dengan cara apapun ----
kepada siapapun juga bebas dari segala sitaan
dan tidak tersangkut dalam suatu perkara atau
sengketa tidak dalam ikatan jual beli atau --
pemberian kuasa baik untuk memasang hipotik --
HIPOTIK PERTAMA maupun untuk menjual bangunan
rumah tempat tinggal tersebut berikud sebidang
tanahnya kepada pihak lain.-----

- Kuasa ini diberikan semata-mata untuk ----
kepentingan "BANK" dan berhubungan dengan itu --
selama hutang "Yang berhutang" masih ada tidak
dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir
karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang ----
ditetapkan dalam Undang-Undang sebagai sebab-
sebab dan dasar-dasar yang mengakhiri Surat
Kuasa.-----

- Yang berkepentingan memilih tentang hal ini --
dengan segala akibatnya tempat kediaman hukum
yang sah yang tidak berubah di Kantor Panitera
Pengadilan Negeri di Bondowoso. -----

-- Ikut menghadap saya, Notaris dihadapan saksi--
saksi yang sama :

-- Hingya **A M A N A H** , tersebut diatas yang
dikenal oleh saya, Notaris, menerangkan bahwa

dengan tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat
memihak Hingya sebagai Penanggung (borg) tuannya

A B D U L L A H terhadap bank atas
seluruh hutang tersebut berdasarkan akta ini, yang
isinya telah diketahui sebelumnya.

DEMIKIAN AKTA INI,

-- dibuat dan disahkan di Jember, pada hari dan
tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan
diikuti oleh :

- 1. YAYUK SRI HANDAYANI ;
- 2. ERNA KRISTIANA WATI ;

Keduanya sebagai saksi Notaris dihadapan
tempat di Jember, sebanyak ini sah.

-- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada
para penandatangan dan saksi, maka secara para
penandatangan, saksi dan saya, Notaris menanda
tanamkan akta ini.

-- dan ampunan dengan lisa penandatangan dan tidak
ada maupun tambahan.

-- Hingya akta ini telah di tanda tandani dengan
sempurna.

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN.



Menawar

24 OCT 1995