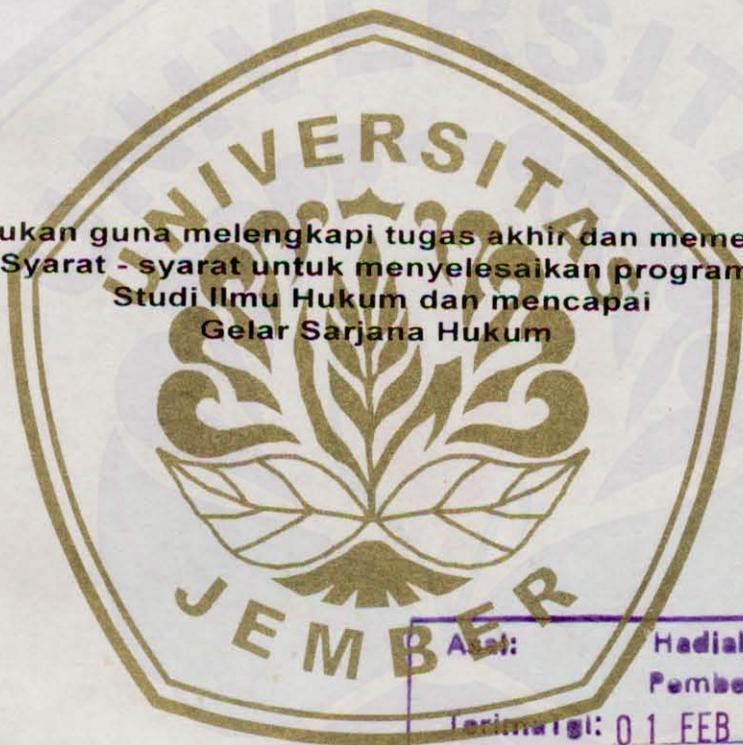




**CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA  
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG  
KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN**

**SKRIPSI**

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



Oleh:

**IHSAN ARIYANTO WIBOWO**

NIM. 990710101073

Asal:	Hadiah Pembelian	Klass
Terima di:	01 FEB 2004	346 07 W 68 c
No. Induk:		
Pengkatalog:	Jeg	

*Kredit*

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004**

**CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA  
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG  
KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN**



**CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA  
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG  
KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN**

Oleh :

**Ihsan Ariyanto Wibowo**  
NIM. 990710101073

Pembimbing

**Widhy Suharsojo, W. Sapari, S.H.**  
NIP. 130 368 778

Pembantu Pembimbing

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

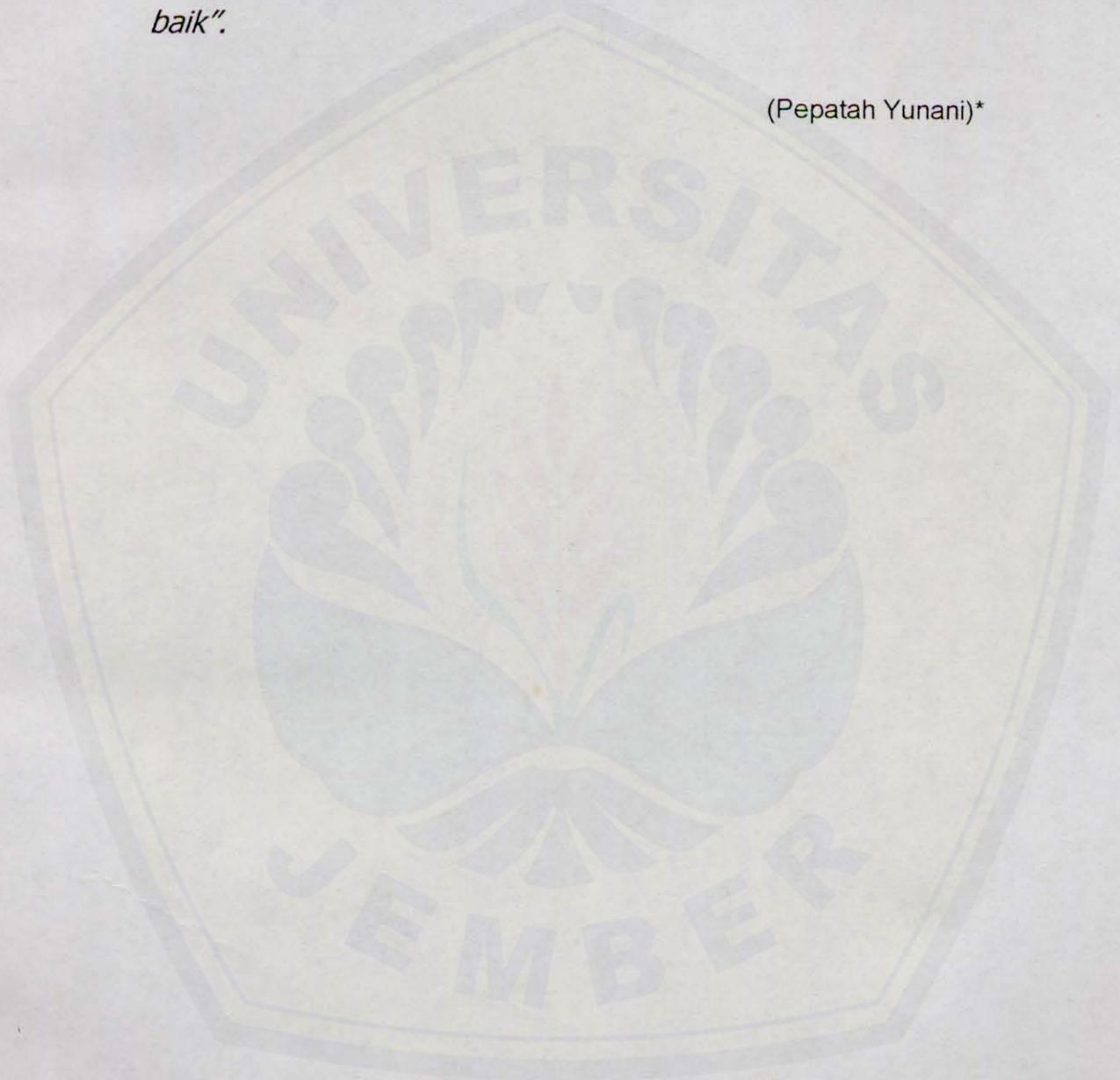
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

2004

**MOTTO**

*"Uang adalah raja, karena dengan uang seseorang akan menjadi lebih bijaksana dan juga bisa menyanyi secara lebih baik".*

(Pepatah Yunani)\*



---

\*Munir Fuady. 1999. *Hukum Tentang Pembiayaan*. Hal 1.

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Ayahku tercinta Rachmat Noorsamsi, S.H (Alm) dan Ibuku tercinta Murni Kalinjau (Alm), atas segala curahan kasih sayang begitu dalam yang pernah kurasakan.
2. Almamater yang aku banggakan.
3. Para guru yang telah memberiku pengetahuan dan mengarahkanku seperti sekarang.
4. Mamaku, Indah Sulistyawarni, S.E yang setiap malam doanya mengikuti setiap langkahku.
5. Kakakku tersayang, Hj. Isa Meilia, S.H., Sp.N. yang selalu memotivasi dan memberi arti hidupku.
6. Adik-adikku tersayang, Tri Astuti, Lidwina Dewi Paramitha dan Muhammad Nindya Prawira yang memberi warna hidupku.
7. Gian Novi Listyarini, yang selalu mendampingi dengan kesabaran dan senyum yang hangat.

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

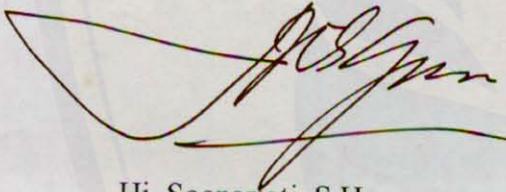
Hari : Kamis  
Tanggal : 29  
Bulan : Januari  
Tahun : 2004

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

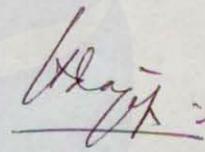
**Panitia Penguji**

Ketua

Sekretaris



Hj. Soenarjati, S.H.  
NIP. 130 350 760



Hidajati, S.H.  
NIP. 130 781 336

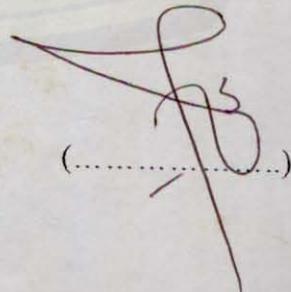
**Anggota Panitia Penguji**

1. Widhy Suharsojo, W. Sapari, S.H.  
NIP. 130 368 778



(.....)

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



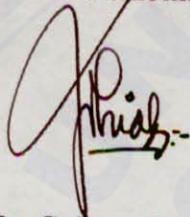
(.....)

PENGESAHAN

**CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA  
P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG  
KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN**

Oleh :

Pembimbing



Widhy Suharsojo, W. Sapari, S.H.  
NIP. 130 368 778

Pembantu Pembimbing



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 ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun judul skripsi ini adalah : **“CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN”**.

Dalam menulis skripsi ini, saya berdiri pada sikap obyektif dan disesuaikan dengan logika keilmuan yang telah diperoleh di bangku kuliah. Dapat terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari para 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 Widhy Suharsojo, W, Sapari, S.H. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah mencurahkan waktu dalam membantu selesainya skripsi ini;
2. Bapak Mardi Handono, S.H. M.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing skripsi yang memberikan masukan-masukan hingga selesainya skripsi ini;
3. Ibu Hj. Soenarjati, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah berkenan meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini;
4. Ibu Hidajati, S.H. selaku Sekretaris Penguji skripsi yang telah bersedia menguji skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak H. Achmad Linoh, S.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
7. Bapak Ifdil Moeras, S.E. selaku Manager Operasional PT. BRI (Persero) cabang Kebayoran Baru yang telah berkenan meluangkan waktu untuk wawancara berkaitan dengan permasalahan.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh Staf Karyawan Administrasi Fakultas Hukum Universitas Jember;

10. Sahabat-sahabat: Uud, Udin, Yulian, Faridkoe yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini;
11. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember (Angkatan 1999);
12. Teman-teman di Bahana Justitia;
13. Komunitas “Ex’ *Triple-V, Juice Orange* dan *All Size*.”
14. Kawan-kawan di “*Bangka 124*” (Ozie, Widy, Itmam, Totok, Hanis, Rizki ) atas kebersamaan selama ini.

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

Jember, Januari 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	<b>HALAMAN</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>RINGKASAN</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	5
1.3 Rumusan Masalah .....	6
1.4 Tujuan Penulisan .....	6
1.5 Metode Penulisan .....	7
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	7
1.5.2 Sumber Data .....	7
1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	8
1.5.4 Analisis Data .....	8
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b> .....	9
2.1 Fakta .....	9
2.2 Dasar Hukum .....	19
2.3 Landasan Teori .....	22
2.3.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit .....	22
2.3.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit .....	23

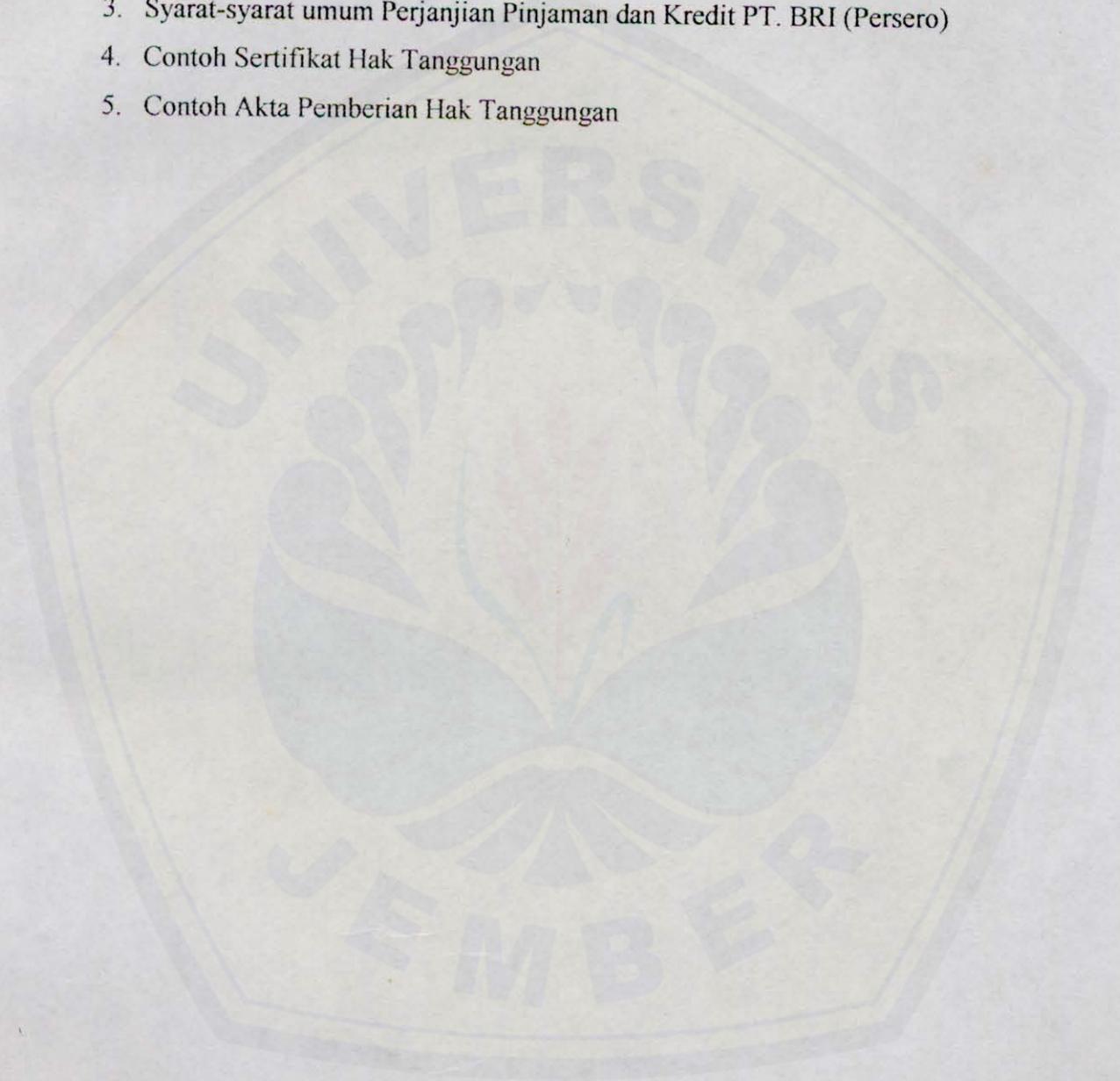
2.3.1.2 Unsur Jaminan dalam Perjanjian Kredit .....	24
2.3.1.3 Akibat-akibat terjadinya ingkar janji (Wanprestasi) dalam Perjanjian Kredit .....	27
2.3.2 Tinjauan Umum Hak Tanggungan .....	29
2.3.2.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	29
2.3.2.2 Obyek Hak Tanggungan .....	30
2.3.2.3 Sifat dan ciri-ciri Hak Tanggungan .....	30
2.3.2.4 Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan .....	32
2.3.2.5 Titel Eksekutorial Hak Tanggungan .....	33
<b>BAB III PEMBAHASAN</b> .....	35
3.1 Faktor-faktor penyebab kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan .....	35
3.2 Upaya-upaya yang dilakukan pihak Kreditur, dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, untuk meminimalisir adanya Kredit Macet .....	41
3.3 Cara penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, apabila terjadi Kredit Macet dengan benda jaminan tanah (Hak Tanggungan) .....	45
<b>BAB IV KESIMPULAN</b> .....	54
4.1 Kesimpulan .....	54
4.2 Saran .....	55

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Pengantar Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Surat Keterangan Penelitian dari P.T Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan.
3. Syarat-syarat umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit PT. BRI (Persero)
4. Contoh Sertifikat Hak Tanggungan
5. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan



## RINGKASAN

Skripsi ini berjudul CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN, dengan latar belakang Bank sebagai Lembaga Keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank dalam memberikan fasilitas kredit menginginkan jaminan akan adanya pembayaran oleh debitur. Mengingat bahwa peluang untuk memperoleh kredit senantiasa memperhitungkan risiko yang akan terjadi, maka oleh Undang-Undang telah diatur mengenai lembaga-lembaga jaminan. Salah satu diantara lembaga-lembaga jaminan tersebut adalah lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan ini merupakan suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu sebagai jaminan atas pelunasan dari suatu hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Permasalahan yang akan dibahas dan dikaji dalam penulisan skripsi ini adalah mengenai faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, untuk meminimalisir adanya Kredit Macet, dan cara penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, apabila terjadi Kredit Macet dengan benda jaminan hak atas tanah (Hak Tanggungan).

Metodologi penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif, yaitu suatu penelitian dengan cara pendekatan berdasarkan fakta yang ada di lapangan, kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan Peraturan

Perundang-Undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah (Soemitro, 1990: 10).

Sumber data yang dipergunakan sebagai penunjang penyusunan skripsi ini adalah Sumber Data Primer, yaitu sumber data yang didapat melalui wawancara dengan narasumber berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi (Soemitro, 1990: 10). dan Sumber Data Sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh dengan cara mempelajari dan memahami dokumen-dokumen negara yang didapatkan dari buku, literatur dan bahan-bahan lain yang menunjang dan ada hubungannya dengan penulisan (Soemitro, 1990:10).

Metode pendekatan dalam menganalisa data yang berhasil dikumpulkan baik berupa data tertulis maupun lisan dengan menggunakan metode Deskriptif Kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas (Soemitro, 1990: 138).

Praktek yang terjadi di Bank Rakyat Indonesia (Persero), kredit macet tersebut dapat terjadi karena faktor Intern Bank, Intern Nasabah dan faktor Ekstern Bank dan Nasabah. Baik pihak bank maupun pihak nasabah sama-sama menanggung segala akibat dari kredit macet tersebut. Pihak BRI dalam meminimalisir terjadinya kredit macet dengan pembebanan hak tanggungan ini dengan cara: Penjadwalan Kembali (*Reschedulling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*) dan Penataan Kembali (*Restructuring*). Hal ini dilakukan apabila menurut penilaian BRI kegiatan usaha nasabah bank masih dapat dipertahankan dan ditingkatkan. Apabila sudah tidak ada lagi harapan bahwa nasabah debitur akan melaksanakan kewajibannya dari hasil operasi perusahaannya, maka proses penyelesaian dari kredit macet tersebut diserahkan kepada KP2LN. Bank dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan seharusnya lebih memegang teguh prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam *The Five C's of Analysis Credits* dan juga diperhatikan faktor-faktor intern nasabah. Hal ini berkaitan dengan proses pengembalian kredit oleh nasabah bank dan kemungkinan terjadinya kredit macet dapat dihindari dan diantisipasi.



## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pembangunan pada hakekatnya adalah proses yang terjadi secara terus-menerus dan merupakan kemajuan dan perbaikan, menuju ke arah tujuan yang ingin dicapai. Sesuai dengan TAP MPR RI No. II/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN), tujuan pembangunan nasional telah digariskan yaitu untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur dan merata, baik dalam bidang materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila di dalam wadah negara kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat.

Pembangunan nasional tersebut, dalam prakteknya terdapat bidang-bidang pembangunan lainnya yang salah satu di antaranya adalah pembangunan di bidang ekonomi, yang peranan pentingnya tersebut di pegang oleh Lembaga Keuangan. Lembaga Keuangan tersebut terbagi menjadi dua, yaitu Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank. Lembaga Keuangan Bank tersebut bukan hanya sebagai lembaga yang menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat, akan tetapi juga memotivasi dan mendorong inovasi dalam berbagai cabang kegiatan ekonomi (Riyanto, 1982:2)

Menurut Pasal 1 angka (3) dan (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, bank di Indonesia dibedakan menurut jenisnya, antara lain:

- a) Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;
- b) Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Pengertian konvensional dan atau Prinsip Syariah dalam kegiatan usaha bank tersebut, secara tersirat terdapat dalam Pasal 1 angka 13 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang menyatakan Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk

menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, di sebutkan bahwa peranan perbankan nasional perlu ditingkatkan sesuai dengan fungsinya dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian nasional dengan prioritas kepada koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai lapisan masyarakat tanpa diskriminasi sehingga akan lebih memperkuat struktur perekonomian nasional.

Salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut diatas adalah dengan pemberian kredit oleh bank. Kredit yang berasal dari bahasa Yunani, *Credere*, yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*), yang berarti dasar dari kredit tersebut adalah kepercayaan, dimana jika bank memberikan suatu fasilitas kredit (kreditur) kepada seseorang atau badan hukum yang menerima kredit tersebut (debitur), maka bank tersebut harus mempunyai keyakinan, bahwa uang yang dipinjamkan kepada debitur tersebut akan kembali. Bank dalam memberikan kredit harus memperhatikan faktor-faktor risiko dari pemberian kredit tersebut yang akan menimbulkan masalah, jika kredit tersebut tidak dapat dikembalikan oleh nasabah debitur, karena itu dalam pemberian kredit tersebut bank harus mempertimbangkan berbagai faktor risiko yang akan timbul di kemudian hari (Sinungan, 1983: 12).

Menurut Riyanto (1982:78), pada umumnya bank dalam menilai risiko kredit tersebut menggunakan prinsip kehati-hatian yang lebih dikenal dengan *The Five C's of Credit Analysis*, yang meliputi:

1. *Character* yaitu menunjukkan kemungkinan dari langganan (debitur) secara jujur untuk memenuhi kewajibannya.

2. *Capacity* merupakan pendapat subyektif mengenai kemampuan dari langganan (debitur) untuk mengembangkan usahanya berdasarkan *record* di masa 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 di minta untuk menyerahkan jaminan.
5. *Condition* yaitu kondisi ekonomi secara umum yang mungkin mempunyai efek terhadap kemampuan pemohon kredit dalam memenuhi kewajibannya.

Mengingat bahwa peluang untuk memperoleh kredit senantiasa memperhitungkan risiko yang akan terjadi, maka syarat-syarat pemberian kredit harus diatur dalam ketentuan-ketentuan hukum yang jelas dan tegas. Oleh undang-undang telah diatur mengenai lembaga-lembaga jaminan. Secara khusus, hukum jaminan atas tanah ini di atur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan ini, pada awalnya dipersiapkan sebagai pengganti dari lembaga Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hal ini terjadi karena peraturan perundang-undangan mengenai Hipotik dan *Credietverband* tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi (Sjahdeini, 1999: 2).

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu sebagai jaminan atas pelunasan dari suatu hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Hak Tanggungan tersebut diatas, merupakan salah satu bentuk dari hukum jaminan yang mempunyai fungsi untuk melindungi hak-hak dari pihak kreditor apabila debitur cidera janji, atau dengan kata lain jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditor yang akan merasa aman untuk memberikan kucuran dana kepada debitur, di mana jika pada suatu saat, debitur karena sesuatu atau hal lain tidak dapat melunasi hutangnya tersebut, maka kreditor dalam hal ini mempunyai kedudukan yang diutamakan dari kreditor-kreditor lain. Dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan tanah disebutkan bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Pemberian Kredit oleh suatu bank mengharuskan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu jaminan. Hal ini merupakan pencerminan dalam pasal 1131 BW, yaitu: Segala harta kekayaan debitor, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya.

Dari beberapa faktor yang diuraikan diatas, saya tertarik untuk mengangkat permasalahan perjanjian kredit dalam dunia perbankan dengan menggunakan benda jaminan tanah yang diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Mengingat bahwa peluang untuk memperoleh kredit senantiasa

memperhitungkan risiko yang akan terjadi, maka untuk selanjutnya pihak Bank perlu mengambil langkah-langkah tertentu untuk mengantisipasi risiko dari tidak terbayarnya pinjaman yang akan diberikan dengan meminta jaminan tambahan kepada peminjam yang akan diikat dengan Hak Tanggungan dimana terjadi suatu hubungan hukum antara Kreditur dan Debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sehingga mendorong penulis untuk menyusun skripsi dengan judul:

**“CARA PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG KEBAYORAN BARU JAKARTA SELATAN”.**

## **1.2 Ruang Lingkup**

Berdasarkan uraian diatas, maka dipandang perlu untuk memberikan batasan ruang lingkup dalam penyusunan skripsi ini. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi salah penafsiran serta meluasnya materi skripsi. Ruang lingkup penulisan skripsi ini meliputi Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata Bab XIII tentang pinjam-meminjam, dan dalam implementasinya berupa Perjanjian Kredit antara Kreditur, dalam hal ini adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan debitur. Sedangkan obyek jaminan yang berupa tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas dan agar tidak terjadi salah penafsiran serta meluasnya materi skripsi ini, maka dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang menjadi penyebab kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang dijamin dengan Hak Tanggungan ?

2. Upaya-upaya apakah yang dilakukan oleh pihak kreditur, dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, untuk meminimalisir terjadinya kredit macet ?
3. Bagaimana cara penyelesaiannya, bila terjadi kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang dijamin dengan Hak Tanggungan ?

#### 1.4 Tujuan Penulisan

1. Merupakan tujuan umum yang bersifat akademis :
  - a. guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan di Fakultas Hukum Universitas Jember.
  - b. merupakan penerapan ilmu yang diperoleh dalam perkuliahan yang bersifat teoritis dalam hubungannya dengan kenyataan yang ada di masyarakat.
  - c. menambah bekal ilmu dan menyumbangkan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum.
2. Merupakan tujuan khusus yang berkaitan dengan obyek kajian yaitu :
  - a. Untuk mengetahui penyebab kredit macet.
  - b. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan untuk meminimalisir terjadinya kredit macet.
  - c. Untuk mengetahui dan mengkaji cara penyelesaian dari kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

#### 1.5 Metode Penulisan

Untuk memperoleh suatu penulisan yang memenuhi syarat-syarat ilmiah, yang mengandung unsur-unsur kebenaran yang nyata dan harus dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka dalam penyusunan skripsi ini dipergunakan suatu metode agar arah pembahasan dapat dimengerti secara jelas dan sistematis. Fungsi metodologi adalah sebagai pedoman bagi ilmuwan dalam

mempelajari, menganalisa dan memahami suatu permasalahan yang dihadapi olehnya (Soekanto, 1986: 7).

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Berdasarkan judul skripsi beserta ruang lingkup yang akan dibahas, maka dipergunakan metode Yuridis Normatif, yaitu suatu penelitian dengan cara pendekatan berdasarkan fakta yang ada di lapangan, kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah (Soemitro, 1990: 10).

Hal ini dilakukan dengan cara mengadakan penelitian pada lembaga atau instansi yang terkait, yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan untuk mempelajari ilmu pengetahuan tentang Perbankan, khususnya Perjanjian Kredit dengan jaminan tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan.

### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data yang dipergunakan sebagai penunjang penyusunan skripsi ini adalah:

#### **1. Sumber Data Primer**

Data yang didapat melalui wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi (Soemitro, 1990: 10). Data ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian secara langsung pada P.T Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

#### **2. Sumber Data Sekunder**

Data ini diperoleh dengan cara mempelajari dan memahami peraturan perundang-undangan, literatur dan bahan-bahan hukum lainnya yang menunjang dan ada hubungannya dengan penulisan (Soemitro, 1990: 10).

### **1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data**

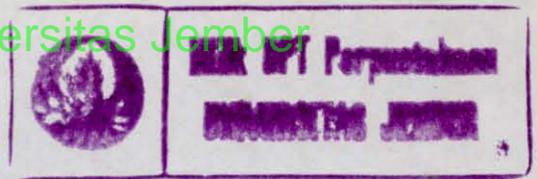
Pengumpulan data merupakan suatu langkah yang penting dalam proses pengumpulan dan pengadaan data-data yang diperlukan, sehingga relevan dengan permasalahan, kemudian disusun dan diolah secara sistematis dan standart, guna

memecahkan masalah yang akan diteliti. Adapun prosedur pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan cara:

1. Studi Pustaka, yaitu suatu cara pengumpulan data yang diperoleh dengan mempelajari dan menganalisa buku-buku sebagai literatur yang erat kaitannya dengan masalah Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Studi Lapangan, yaitu suatu cara pengumpulan data dengan jalan bertanya langsung kepada narasumber, mengenai Perjanjian Kredit dengan jaminan tanah dan tata cara penyelesaiannya apabila terjadi kredit macet (Soemitro, 1990: 98).

#### **1.5.4 Analisis Data**

Metode pendekatan dalam menganalisis data yang berhasil dikumpulkan, baik berupa data tertulis maupun lisan dengan menggunakan metode Deskriptif Kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik, melainkan didasarkan atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas (Soemitro, 1990: 138). Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan cara deduktif, yaitu metode pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.



## II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 FAKTA

Pada tanggal 20 April 2001, Abdul Jalil Achmad yang bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar no. 15 Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur (untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama), telah sepakat menerima fasilitas Kredit dari Hizalman Sabri, Pemimpin Cabang P.T Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang bertempat tinggal di jalan Murai II/C5 Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama P.T Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua).

Berdasarkan Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 35/2001 tanggal 23 Maret 2001, yang telah dilegalisasi oleh Yatty Srijati, S.H, Notaris di Jakarta, Pihak Pertama telah berhutang kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) guna mendanai dan mengembangkan usahanya dalam bidang garmen. Sebagai jaminan untuk memperoleh kredit tersebut, Pihak Pertama menyerahkan jaminan benda tidak bergerak yang berupa Sertipikat Hak Milik No. 995, terdaftar atas nama Abdul Jalil Bin Achmad, seluas 286 M di daerah Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang dibebani dengan Hak tanggungan sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Batas waktu pemberian kredit tersebut adalah 1 (satu) tahun (Kredit Jangka Pendek).

Atas kekuatan Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pihak Pertama sebagai Pemberi Hak Tanggungan, hadir dihadapan Yatty Srijati, S.H, Notaris di Jakarta, untuk memberikan SKMHT No. 36/2001 tanggal 23 Maret 2001 kepada pihak Kedua sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, akan bertindak sebagai Pemegang hak Tanggungan.

Pada tanggal 20 April 2001, Pihak Kedua dan para saksi hadir dihadapan Ediwarman Gucci, S.H, yang berdasarkan SK Kepala Badan pertanahan Nasional, tanggal 10 Nopember 2000, No. 35-XI-2000, diangkat/ bertindak sebagai Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk menandatangani Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) No. 24/2001. Pihak Pertama tidak hadir dalam penandatanganan APHT tersebut, keberadaan Pihak Pertama dikuasakan kepada Pihak Kedua berdasarkan SKMHT No. 36/2001 tanggal 23 maret 2001. Selanjutnya PPAT melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan agar Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Setelah kredit diberikan, sesuai dengan kesepakatan terhadap waktu yang dijanjikan, Pihak Pertama telah melakukan perbuatan wanprestasi, karena sampai dengan kredit jatuh tempo, Pihak Pertama tidak dapat melunasi kredit disertai denda dan bunga. Pihak Kedua dengan itikad baik dan demi menjaga nama baik Pihak Pertama, memberikan kesempatan kepada Pihak Pertama untuk melunasi hutang-hutangnya.

Bahwa oleh karena upaya dan teguran dari Pihak Kedua tidak ditanggapi oleh Pihak Pertama dan Pihak Pertama tidak menunjukkan itikad baik untuk bekerjasama dengan Pihak Kedua, maka untuk segera menyelesaikan Piutang Negara yang macet tersebut, Pihak Kedua melimpahkan kasus Piutang Negara yang macet tersebut kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sesuai dengan ketentuan Keputusan menteri keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

Setelah kasus dilimpahkan kepada KP2LN, langkah selanjutnya, KP2LN memanggil Pihak Pertama untuk verifikasi mengenai besarnya kredit yang wajib diselesaikan. Oleh karena Pihak Pertama tidak memenuhi panggilan KP2LN, maka KP2LN secara sepihak membuat surat Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) dan melakukan Eksekusi pelelangan barang jaminan kredit (Sertipikat Hak Milik No. 995, pada tanggal 11 September 2002.

Bahwa sebelum Eksekusi Lelang dilaksanakan oleh KP2LN, sesuai dengan ketentuan Lelang dalam Keputusan menteri keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara, telah dilakukan pengumuman lelang pertama melalui harian pagi Suara Merdeka, yang terbit di Jakarta, tanggal 05 Agustus 2002 dan pengumuman lelang kedua di harian pagi

Kompas, yang terbit secara nasional, pada tanggal 19 Agustus 2002, serta selain itu Pihak Pertama telah diberitahukan akan adanya pelaksanaan lelang barang jaminan milik Pihak Pertama. Maksud daripada diumumkannya rencana Eksekusi Lelang secara terbuka adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap barang yang dilelang untuk mengajukan sanggahan (*Verset*).

Bahwa pada saat pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 11 September 2002, tidak ada pihak-pihak yang berkepentingan merasa dirugikan atas barang yang dilelang dan terbukti tidak ada satupun pihak yang mengajukan sanggahan (*Verset*) yang sah menurut hukum.

Pada tanggal 11 September 2002, dilaksanakan pelelangan barang jaminan kredit atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 995, terdaftar atas nama Abdul Jalil Bin Achmad. Pihak Kedua hadir mengikuti pelelangan terhadap barang jaminan tersebut, dan ternyata sebagai pemenang dari lelang tersebut adalah Pihak Kedua (PT. BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Pihak Kedua sebagai pemenang lelang tersebut berhak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.995, seluas 286 M di daerah pasar Rebo, Jakarta Timur. Segala perikatan yang melekat atas tanah tersebut dianggap batal demi hukum, dan hak atas tanah tersebut diserahkan kepada Pihak Kedua. (wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional P.T. BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 25 Agustus 2003, dikantor P.T BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan).

### **2.1.1 Perjanjian Kredit di BRI**

Perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut BRI, merupakan suatu perjanjian yang diadakan BRI dengan pihak lain, pihak lain tersebut harus merupakan subyek hukum yang terdiri dari orang-porseorangan dan atau badan hukum.

Pada pemberian kredit oleh BRI ini, telah ditetapkan syarat-syarat yang mengatur pemberian kredit oleh pihak bank, antara lain sebagai berikut:

1. Bank adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
2. Pengambil kredit atau debitur atau yang berhutang atau peminjam adalah siapapun yang berhutang kepada bank;
3. Kredit atau hutang adalah semua hutang debitur kepada bank karena sebab apapun, baik berupa bunga, bunga tambahan, denda, provisi, biaya maupun hutang bea dan lain-lain atau hutang karena jumlah pokok;
4. Pinjaman adalah piutang bank dengan nama atau macam apapun baik piutang persekot, piutang diskonto maupun rekening koran (Pasal I Syarat-Syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit BRI).

Dalam perjanjian kredit di BRI terdapat beberapa klausul yang harus diperhatikan oleh pihak debitur sedangkan klausul tersebut telah menjadi standart di BRI, yaitu:

1. Pinjaman

Pada klausul ini membahas mengenai besarnya pinjaman atau besar maksimum pinjaman, cara penarikan pinjaman oleh debitur, cara pembayaran kembali oleh debitur, pembayaran sebelum jatuh tempo (*prepayment*) dan mengenai besarnya bunga.

2. Waransi

Pada bagian ini pihak debitur menjamin keabsahan berdirinya usahanya dan otoritas debitur dalam menandatangani kontrak kredit tersebut serta telah menempuh segala kewajiban dalam memperoleh ijin dari pihak terkait bilamana dibutuhkan guna penandatanganan kontrak tersebut.

3. Biaya

Klausul ini menyangkut biaya yang harus dibayar dan pihak mana yang harus menyelesaikan biaya tersebut.

4. Kewajiban Debitur

Pada klausul ini berisi mengenai tehnis peruntukan dan penggunaan dari pinjaman yang diberikan oleh kreditur.

#### 5. Wanprestasi

Pada klausul ini dijelaskan mengenai perjanjian kredit tersebut dengan menjelaskan tindakan-tindakan dari debitur yang dapat digolongkan sebagai wanprestasi yang berakibat kreditur dapat memutuskan perjanjian tersebut secara sepihak.

#### 6. Ketentuan Lainnya

Pada klausul ini dijelaskan mengenai hal-hal yang telah diatur dan dapat dikenakan kemudian baik oleh kreditur sendiri maupun secara bersama-sama dengan debitur (Syarat-Syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit BRI).

Perjanjian kredit yang dibuat oleh BRI ini, tidak bisa terlepas dari pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata) yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, berikut wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 25 Agustus 2003 :

##### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiyasekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Persetujuan dari para pihak dalam hal kesepakatan tersebut, harus diberikan secara bebas. Terdapat tiga sebab yang menyebabkan kesepakatan tersebut menjadi tidak bebas, yaitu: paksaan, kekhilafan dan penipuan. Apabila dalam suatu perjanjian terdapat tiga sebab tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat memohonkan pembatalan kepada hakim.

##### 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Dianggap cakap untuk membuat dan terikat dalam suatu perjanjian adalah orang yang sudah dewasa dan tidak berada dalam pengampunan. Dalam UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Disebutkan, bahwa orang yang sudah dewasa dan dianggap cakap adalah, untuk wanita berusia 16 tahun, laki-laki berusia 19 tahun

atau sudah pernah melangsungkan perkawinan sebelumnya, dimana mereka dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan tanpa harus mendapatkan izin dari orang tuanya. Usia dewasa menurut UU Perkawinan ini belum terdapat persamaan pendapat dari para ahli yang timbul karena terdapat ketidaksamaan antara pasal-pasal yang mengatur mengenai usia dewasa yang terdapat pada naskah akademik (Darmabrata, 1997: 38).

BRI dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan debiturnya, tidak mengacu pada UU Perkawinan mengenai usia dewasa, tetapi memakai ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 330 yang menyebutkan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 (duapuluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Berarti, apabila disimpulkan, usia dewasa dalam Pasal 330 KUH Perdata tersebut adalah 21 (dua satu) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan sebelumnya.

Mengenai hal kecakapan terhadap badan hukum akan berlaku seperti orang perorangan, karena suatu badan hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban serta dapat melakukan perbuatan hukum terhadap orang atau badan hukum lain, atau dengan kata lain badan hukum tersebut dapat turut serta dalam pergaulan hidup di masyarakat.

Badan hukum tersebut, dalam praktek sehari-harinya mempunyai organ perlengkapan berupa pengurus yang bertindak sebagai alat belaka dari badan hukum tersebut, yang alatnya tersebut berupa manusia, maka sudah sepantasnya peraturan hukum yang melekat pada manusia juga berlaku bagi badan hukum dalam hal membuat perjanjian yang diwakili oleh pengurusnya (Prodjodikoro, 1984: 62).

### 3. Suatu hal tertentu

Sebagai syarat yang ketiga, disebutkan bahwa dalam suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya Perjanjian Kredit yang dibuat oleh BRI sebagai Kreditur, dan dengan Debitur tersebut, harus mencantumkan secara jelas jumlah pinjaman yang diberikan Kreditur kepada Debitur dan obyek jaminan Perjanjian Kredit tersebut. Syarat ini diperlukan untuk menetapkan hak dan

kewajiban dari masing-masing pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan harus ditentukan jenisnya.

#### 4. Suatu sebab yang halal

Syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal, yang berarti isi dari perjanjian yang akan diadakan oleh para pihak tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.

Perjanjian kredit oleh BRI sebagai pihak kreditur dengan orang atau badan hukum sebagai pihak debitur, harus memenuhi kriteria-kriteria tertentu seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, hal ini dilakukan agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh para pihak harus di buat dalam bentuk akta, yang dalam hal ini akta tersebut sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat dan dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani (Subekti, 1969: 23).

Mengenai akta ini dibagi dua, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik ini terbagi menjadi dua macam, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat atau disebut juga akta *relaas*, yaitu akta yang memuat dan menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat itu dalam menjalankan jabatannya, serta akta yang dibuat dihadapan pejabat atau disebut juga akta partij atau akta pihak yaitu akta yang isinya mengenai segala sesuatu yang direlatir pejabat dari keterangan atau perbuatan yang diberikan pihak-pihak yang sengaja datang menghadap kepada pejabat dalam jabatannya guna membuat akta (Subekti, 1969: 24).

Akta Otentik dalam Perjanjian Kredit di BRI merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan bantuan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta dibawah tangan dalam perjanjian kredit di BRI merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang, pihak tersebut adalah Kreditur, yang dalam hal ini adalah Pimpinan Cabang BRI yang bertindak untuk dan atas nama

BRI dengan Debitur. Perjanjian kredit yang diadakan oleh para pihak tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai permulaan dari alat bukti, yang berarti dapat diakui sebagai alat bukti bila didukung alat bukti yang lain.

Praktek yang terjadi di BRI, untuk Perjanjian Kredit dengan pinjaman di atas Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) menggunakan Akta otentik, sedangkan pinjaman di bawah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) menggunakan Akta Dibawah Tangan (wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 25 Agustus 2003).

### 2.1.2 Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BRI

Hak Tanggungan sebagai salah satu jenis dari hak jaminan untuk menjamin utang dari seorang Debitur yang memberikan hak utama kepada Kreditur tertentu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji. Hak Tanggungan ini, hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam Perjanjian Utang-Piutang (Perjanjian Kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit). Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) tersebut, merupakan suatu perjanjian yang bersifat *Accessoir* atau ikutan pada perjanjian Hak Tanggungan.

Hal ini sebagaimana disebutkan dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam pemberian kredit ini, merupakan suatu pemberian jaminan yang berupa jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan ini adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian harta kekayaan debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur apabila debitur cidera janji.

Jaminan Kebendaan ini pengikatannya harus memenuhi syarat-syarat, yaitu syarat Spesialis, Formalitas dan Publisitas. Hal ini dilakukan agar dapat memenuhi kriteria sebagai jaminan yang bersifat kebendaan.

Spesialis terhadap jaminan tersebut adalah kewajiban untuk menyebutkan obyeknya secara khusus dan jelas; formalitas dalam hal ini berarti pengikatannya harus memenuhi formalitas tertentu, yang dalam hal ini harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT); sedangkan syarat Publisitas adalah syarat bahwa Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah (Sjahdeini, 1999: 42-44).

Pengikatan hak tanggungan di BRI sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara mengikuti ketentuan yang berlaku pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya di sebut UUHT). Berikut wawancara mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 25 Agustus 2003:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).
2. Tahap pendaftaran yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Gambaran mengenai proses pada tahapan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan di BRI yang harus dilaksanakan oleh pemberi dan penerima hak tanggungan. Hal tersebut berisi:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan
  - a. Dalam pemberian Hak Tanggungan ini, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib diperjanjikan oleh Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan tersebut, guna menjamin suatu pinjaman tertentu dari para pihak tersebut.
  - b. Pemberi Hak Tanggungan wajib menyiapkan segala surat-surat yang dibutuhkan dalam pemberian Hak Tanggungan ini dan menyerahkan

seluruh dokumen tersebut kepada pihak BRI sebagai Penerima (Pemegang) Hak Tanggungan tersebut.

- c. Selanjutnya BRI akan melanjutkan pengecekan ke lokasi dimana obyek Hak Tanggungan tersebut berada, untuk mengetahui keadaan benda atau tanah yang akan dijadikan jaminan tersebut.
- d. Setelah pengecekan tersebut, kemudian dibuat suatu analisa mengenai jaminan yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut, apakah sudah memenuhi standart dengan jumlah kredit yang akan diberikan oleh BRI selaku kreditur, apabila telah terpenuhi, maka petugas dari BRI akan menyerahkan proses pengurusannya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang tersebut, akan meminta kepada BRI untuk menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah diserahkan oleh pemberi HakTanggungan tersebut kepada pihak bank.

Proses selanjutnya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) tersebut, PPAT akan menjadwalkan pertemuan antara para pihak yaitu pihak Debitur selaku Pemberi Hak Tanggungan dan pihak Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan.

Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan ini pada dasarnya harus hadir dihadapan PPAT yang akan akan membuat APHT. Dalam hal salah satu pihak tersebut tidak hadir, maka diperkenankan untuk menggunakan surat kuasa khusus untuk perbuatan hukum tersebut yang dikenal dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Mengenai SKMHT tersebut termuat dalam 15 ayat (1) UUHT yang menyebutkan:

- SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- Tidak memuat kuasa substitusi
- Obyek Hak Tanggungan dicantumkan secara jelas, nama identitas para pihak serta jumlah utang yang akan dijamin dengan Hak Tanggungan.

Praktek yang terjadi di BRI, seringkali pemberi Hak Tanggungan akan memberikan kuasa kepada kreditur dengan SKMHT untuk melakukan pembebanan dari Hak Tanggungan tersebut yang akan diikuti dengan pembuatan APHT.

- f. PPAT selanjutnya membacakan isi dari APHT tersebut kepada para pihak yang hadir dihadapannya tersebut dengan dihadiri oleh saksi-saksi dan dalam bahasa yang harus dimengerti oleh semua pihak.
- g. Selanjutnya para pihak dan saksi-saksi serta pihak PPAT menandatangani bersama APHT.

## 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pada tahap ini pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan yang berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut dan proses pendaftarannya dibebankan kepada PPAT yang membuat APHT. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa, Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap para pihak. Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pada tanggal terbitnya Buku Tanah Hak Tanggungan.

## 2.2 DASAR HUKUM

Di dalam menganalisis permasalahan yang dihadapi dalam skripsi ini, dipergunakan dasar hukum sebagai berikut:

### 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

#### a. Pasal 1131

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

b. Pasal 1132

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang tersebut ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

c. Pasal 1238

Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan.

d. Pasal 1313

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

e. Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

d. Pasal 1338

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

e. Pasal 1754

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

2. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

- a. Pasal 1 angka 2  
Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.
  - b. Pasal 1 angka 11  
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 yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
  - c. Pasal 1 angka 23  
Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
  - d. Pasal 2  
Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
  - e. Pasal 3  
Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.
  - f. Pasal 8 ayat (1)  
Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam serta itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengemballikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
  - g. Pasal 41 A ayat (1)  
Untuk penyelesaian piutang bank yang sudah diserahkan kepada BUPN/PUPN, Pimpinan Bank Indonesia memberikan ijin kepada pejabat BUPN/PUPN untuk memperoleh keterangan dari bank mengenai simpanan Nasabah Debitur.
3. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

4. Undang-Undang NO. 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
5. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 445/KMK.01/2001 tentang organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.
6. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.
7. Surat Keputusan Direktur BI No. 31/147/KEP/DIR tahun 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

## **2.3 LANDASAN TEORI**

### **2.3.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1998:1).

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Pihak lain sebagai peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian (Sjahdeini, 1994:30).

Perjanjian Kredit merupakan “Perjanjian” antara kreditur dengan debitur sebagai para pihaknya pada perjanjian tersebut dimana terdapat prestasi dari suatu pihak dan kontraprestasi dari pihak lainnya (Suyatno, 1986:12).

Prestasi yang diberikan oleh pihak kreditur dalam Perjanjian Kredit tersebut, berupa peminjaman uang kepada debitur yang akan memberikan kontraprestasi berupa pembayaran pinjaman tersebut secara berkala, dalam suatu jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa bunga kepada pihak kreditur.

Kontraprestasi yang akan diterima dalam jangka waktu tertentu tersebut, menunjukkan bahwa kredit tersebut merupakan penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang atau jasa. Hal

ini menandakan bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan antara prestasi dan kontraprestasi dari para pihak dalam perjanjian kredit tersebut.

### 2.3.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang Perjanjian Kredit Bank. Dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), hanya disebutkan pengertian Kredit pada pasal 1 angka 11. Jika hanya mendasarkan pada bunyi ketentuan pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan, sulit untuk menafsirkan pengertian Perjanjian Kredit. Istilah Perjanjian Kredit ditemukan dalam Instruksi Pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bank. “Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “Akad Perjanjian Kredit”. Instruksi demikian dimuat dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EKA/10/1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb/1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor 2/643/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan.

Menurut Abdul Hay (1979:147), ketentuan pasal 1754 KUH Perdata tentang Perjanjian Pinjam-meminjam mempunyai pengertian yang identik dengan Perjanjian Kredit Bank. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa :

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

Berbeda halnya dengan Badruzaman (1983: 28); beliau berpendapat bahwa Perjanjian Kredit Bank adalah “Perjanjian Pendahuluan” (*Voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat Konsensuil (*pacta de contrahendo*) Obligatoir, yang dikuasai oleh UUP 1967 dan Bagian Umum KUH Perdata. “Penyerahan uangnya” sendiri, adalah bersifat *riil*. Pada saat penyerahan

Perdata. "Penyerahan uangnya" sendiri, adalah bersifat *riil*. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model Perjanjian kredit pada kedua belah pihak.

Jelaslah kiranya, untuk mengetahui sifat Perjanjian Bank tidak cukup hanya melihat KUH Perdata dan Undang-undang Perbankan saja, tetapi juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku atau dipakai dalam praktek perbankan. Perjanjian Kredit yang dibuat dan digunakan oleh bank tersebut, merupakan suatu bentuk perjanjian khusus dan lahir dalam praktek perbankan dan keberadaannya berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Dengan demikian Perjanjian kredit tersebut masuk dalam kategori kelompok Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde overenskomst*) (Badrulzaman dkk, 2000: 67).

### 2.3.1.2 Unsur Jaminan dalam Perjanjian Kredit

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau 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 *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit) oleh debitur dengan kreditur (Badrulzaman, 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 berutang 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 mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang 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 *konkrue*, adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dimana sifat jaminan tersebut tidak mempunyai hak saling mendahului dalam pelunasan utang antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lain
2. Jaminan yang bersifat *preferen*, adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada satu kreditur, di mana kreditur tersebut diberikan hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang terhadap kreditur lainnya.

Keberadaan lembaga jaminan ini dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan juga dinyatakan secara tersirat dalam rumusan pasal 8 ayat (1) yaitu bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Menurut Suyatno (1995:88), kegunaan jaminan adalah untuk:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila nasabah debitur melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya 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 (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

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 oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji. Jaminan ini pada dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam pasal 1820-1850 KUH perdata.
2. Jaminan Kebendaan (*Zakelijke Zekerheid/ security Right in 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.

Jaminan Kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi:

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

Menurut 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.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 4/428/UUPK/PK tanggal 16 Maret 1972 menyebutkan bahwa pengikatan jaminan untuk benda-benda bergerak digunakan lembaga jaminan Fidusia dan atau Gadai, sedangkan untuk benda-benda tidak bergerak digunakan lembaga jaminan Hipotik dan atau *Credietverband*. Ketentuan ini kemudian berubah dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 yang menetapkan bahwa pengikatan jaminan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Setelah keluarnya UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka di Indonesia dikenal sejumlah bentuk hak jaminan, yaitu:

1. Hak tanggungan, diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Hipotik, diatur dalam pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, UU No. 2 tahun 1992 tentang Pelayaran beserta PP No. 23 tahun 1985 tentang Hipotik Kapal, dan dalam Pasal 12 ayat (2) UU No. 15 tahun 1992 tentang Penerbangan bagi hipotik pesawat.
3. Gadai (*Pand*), diatur dalam Pasal 1150-1160 KUH Perdata.
4. Fidusia, diatur dalam UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia .
5. Jaminan Pribadi (*Borgtocht/Personal Guarantee*), diatur dalam pasal 1820-1850 KUH Perdata (Badruzaman, 2000: 13).

### **2.3.1.3 Akibat-akibat terjadinya Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam Perjanjian Kredit**

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi (cidera janji). Menurut Subekti (2001:45), wanprestasi dari seorang debitur dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap cidera janji tersebut, debitur menanggung akibat-akibat yang tidak menguntungkan, antara lain:

1. Membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di pengadilan.

Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Menurut Subekti (2001:47), unsur rugi

biasanya dikaitkan dengan bunga. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Mengenai penuntutan ganti rugi, oleh Undang-Undang diberikan ketentuan tentang apa yang dimaksudkan dalam ganti rugi. Pasal 1247 KUH Perdata menyebutkan bahwa: Siberutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena suatu tipu daya yang dilakukan olehnya. Ketentuan tersebut diatas berfungsi sebagai pembatas dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi.

Pembatalan Perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka barang tersebut harus dikembalikan. Masalah pembatalan perjanjian karena wanprestasi pihak debitur dalam KUH Perdata diatur dalam pasal 1266, yang menyebutkan bahwa syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Peralihan risiko sebagai sanksi yang ketiga atas cedera janji seorang debitur disebutkan dalam pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata. Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Pembayaran ongkos perkara sebagai sanksi keempat adalah tersimpul dalam suatu peraturan Hukum Acara, bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara (pasal 181 ayat (1) HIR).

Kreditur yang merasa dirugikan oleh debitur karena melakukan wanprestasi, dapat melakukan tuntutan, antara lain: pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan perjanjian, pembatalan disertai ganti rugi (Subekti, 2001: 47-49).

Wanprestasi (cedera janji) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, oleh karena itu harus ditetapkan lebih dahulu apakah debitur melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal tersebut disangkal olehnya, maka harus dibuktikan dimuka hakim.

### 2.3.2 Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai suatu hak jaminan telah berhasil diwujudkan dalam suatu undang-undang tersendiri, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 57 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang ditindak lanjuti dengan diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang berlaku efektif mulai tanggal 9 April 1996.

Hak Tanggungan ini sekarang merupakan salah satu hak jaminan yang paling diminati oleh kreditur dalam pemberian kredit, hal tersebut terjadi karena dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, secara teori akan memberikan suatu keyakinan kepada kreditur bahwa piutangnya tersebut akan terbayar dengan jalan melakukan penjualan terhadap barang yang dijaminan tersebut jika debitur wanprestasi.

#### 2.3.2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Angka (1) UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Maksud dari kedudukan yang diutamakan tersebut tertuang dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi:

Bahwa jika debitor cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Dari Penjelasan Umum yang telah dikutip diatas, dapatlah diketahui bahwa hak kreditur, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut, sekalipun

diutamakan terhadap hak-hak kreditur lain, tetapi tetap saja harus mengalah terhadap piutang-piutang negara. Dengan kata lain, hak negara lebih utama dari kreditur pemegang Hak tanggungan (Sjahdeini, 1996:17).

### **2.3.2.2 Obyek Hak Tanggungan**

Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 UUHT adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Hak Tanggungan atas tanah ini mempunyai keunikan dalam pelaksanaannya, karena hak tersebut meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya selama hal tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah. Bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, jika hal tersebut merupakan milik dari pemegang hak atas tanah ataupun juga merupakan bangunan, tanaman atau hasil karya dari orang lain. Hal ini sesuai dengan azas pemisahan horizontal yang pada hakekatnya benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan (Kansil, 1997: 11).

Khusus pada keadaan demikian tersebut, maka pemberian Hak Tanggungan ini harus dilakukan bersama-sama dengan pemberian Hak Tanggungan dari pemilik benda-benda yang berada diatas tanah tersebut.

Selain hal tersebut diatas, Hak Tanggungan ini juga meliputi hak pakai yang diberikan atas tanah negara, karena dalam perkembangannya hak pakai tersebut, harus didaftarkan untuk memenuhi syarat Publisitas sebagaimana yang disyaratkan dalam Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut yang dengan demikian, bisa dijadikan sebagai jaminan oleh penerima hak pakai tersebut.

### **2.3.2.3 Sifat dan ciri-ciri Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi. Hak Tanggungan tersebut akan membebani secara utuh obyeknya dan dalam hal telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian

obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut akan membebani seluruh obyek Hak Tanggungan, terhadap sisa utangnya yang belum dibayar.

Mengenai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi ini, terdapat pengecualian apabila pada Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) diperjanjikan lain. Berarti dalam hal ini, Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut terdapat janji, bahwa pelunasan utang yang dijamin, dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari pembebanan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan guna menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Hak Tanggungan bersifat *Accessoir*, adanya pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan ini merupakan suatu perjanjian yang tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan suatu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian induk) yang biasanya berupa suatu perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan utang-piutang (perjanjian kredit). Hal ini sebagaimana disebutkan dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi:

Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *Accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dengan demikian, eksistensi dari Hak Tanggungan tersebut sebagai suatu jaminan sangat tergantung dari keberadaan dan berakhirnya perjanjian pokoknya. Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan atas tanah mempunyai ciri-ciri, antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (*Droit de Preference*).
2. Mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan tersebut berada (*Droit de suite*).

3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas dimana asas spesialitas dari Hak Tanggungan ini termuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang didalamnya harus menyebutkan antara lain:
  - a. Identitas para pihak;
  - b. Domisili para pihak;
  - c. Jumlah utang yang dijamin;
  - d. Nilai Tanggungan.
  - e. Benda yang menjadi obyek hak tanggungan.

Pemenuhan dari asas publisitas Hak Tanggungan ini dilakukan dengan adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut kepada kantor pertanahan setempat sehingga Hak Tanggungan tersebut akan mempunyai kekuatan yang mengikat terhadap pihak ketiga.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, antara lain:
  - a. Pemegang Hak Tanggungan tersebut bisa menjual obyek yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri sesuai dengan Pasal 6 UUHT.
  - b. Obyek Hak Tanggungan tersebut bisa dijual di bawah tangan sesuai dengan Pasal 20 Ayat (2) UUHT.
  - c. Penggunaan lembaga Parate Eksekusi yang diatur dalam pasal 224 HIR dan 259 RBG (Sjahdeini, 1999: 15).

#### **2.3.2.4 Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan**

Para pihak dalam Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 ayat (1) UUHT memberikan pengertian bahwa Pemberi Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang dalam bahasa sehari-harinya disebut Debitur.

Pemberi Hak Tanggungan tersebut adalah pemilik tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, sesuai dengan kesepakatannya dalam menjamin suatu perikatan utang (Satrio, 1997: 245).

Pembebanan Hak Tanggungan hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat didaftarkan, sehingga kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan, pada saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut.

Pengertian Pemegang Hak Tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur). Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yang pada umumnya berupa lembaga keuangan.

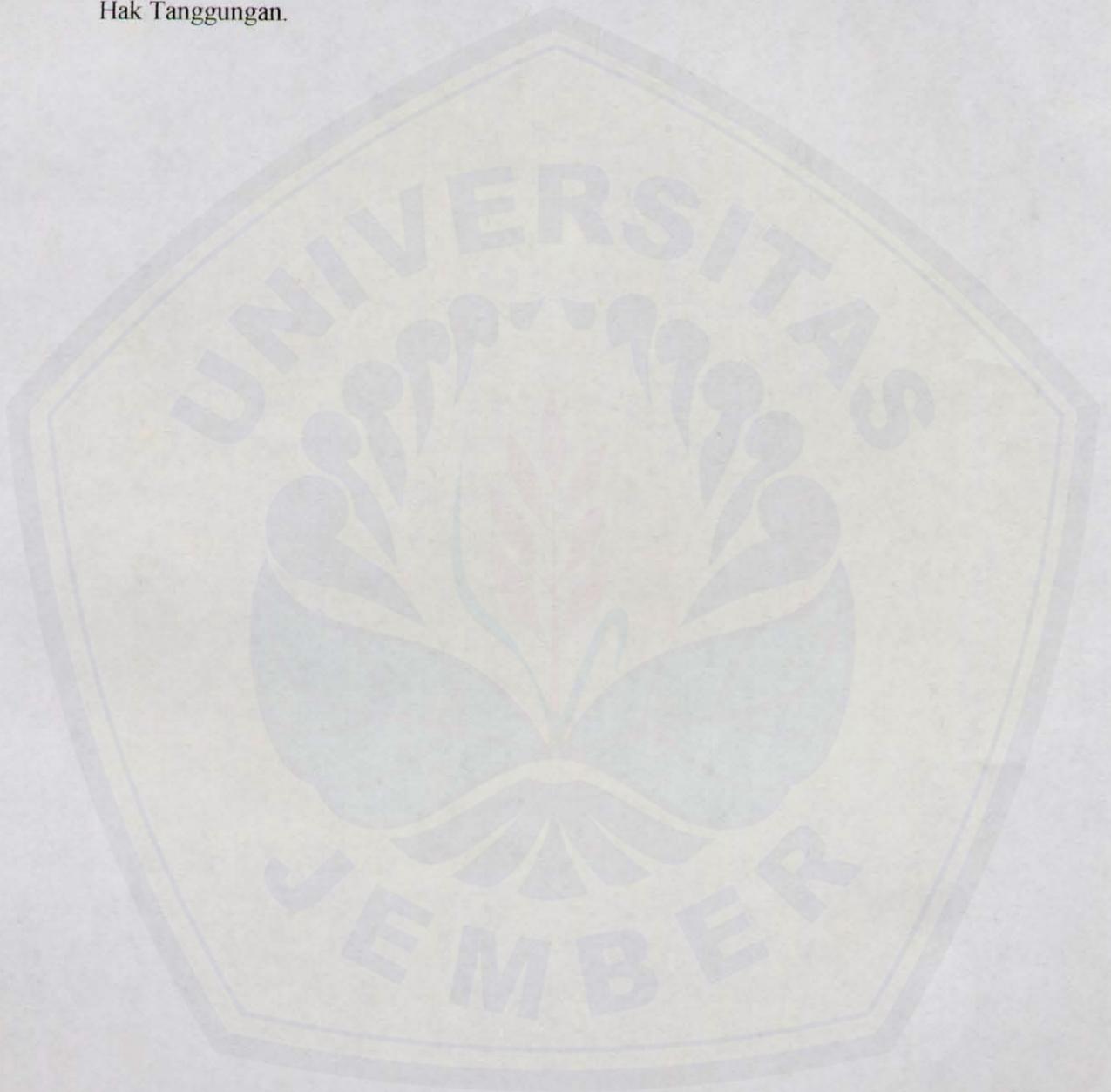
### 2.3.2.5 Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan Parate Eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat, apabila akan melakukan eksekusi atas Hak tanggungan yang menjadi jaminan utang Debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan didalamnya memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian, untuk melakukan eksekusi terhadap Hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah

dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji.

Dari apa yang diuraikan diatas, jelaslah bahwa UUHT memberikan ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.





### III. PEMBAHASAN

#### 3.1 Faktor-faktor yang menjadi penyebab macetnya suatu kredit

Menurut Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, kolektibilitas adalah kemampuan nasabah debitur sehubungan dengan kewajiban keuangannya kepada bank dalam arti pembayaran utang pokok dan bunga. Dalam Kolektibilitas, nasabah debitur dikategorikan menjadi lima, yaitu:

1. Kredit Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria:
  - a. Pembayaran angsuran pokok dan atau bunga tepat waktu dan memiliki mutasi rekening yang aktif;
  - b. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
2. Kredit dalam perhatian khusus (*special mention*), apabila mempunyai kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari;
  - b. Terkadang terdapat cerukan. Cerukan adalah pelampauan kredit di atas pagu yang ditetapkan berdasarkan akad kredit;
  - c. Mutasi rekening relatif aktif;
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kredit kurang lancar, apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari;
  - b. Sering terjadi cerukan;
  - c. Frekwensi mutasi rekening relatif rendah;
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.

4. Kredit diragukan (*doubtful*) apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari;
  - b. Terdapat cerukan yang bersifat permanen;
  - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari;
  - d. Terjadi kapitalisasi bunga.
5. Kredit macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari;
  - b. Kerugian operasional ditutup dengan jaminan baru;
  - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar (SK Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif).

Pada kriteria kelima diatas, suatu kredit dikategorikan sebagai kredit macet. Menurut Supramono (1996:131), kredit macet adalah suatu keadaan seorang nasabah debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian, dalam KUH Perdata pasal 1238 disebut wanprestasi, ingkar janji atau lalai. Sebagaimana telah diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas hutangnya setelah jangka waktunya habis, dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi.

Macam-macam wanprestasi yang dikenal selama ini, yaitu:

1. Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
2. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
3. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan (Subekti, 2001:45).

Bank sebagai kreditur dalam melakukan pemberian kredit seyogyanya harus mengacu pada Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, karena kredit baik dalam jumlah besar maupun jumlah kecil, tentunya menanggung segala risiko.

Jika hal tersebut dijadikan landasan oleh kreditur dalam pemberian kredit, tentunya risiko dari tidak terbayarnya kredit dapat diperkecil.

Beberapa hal yang menjadi persoalan dalam perjanjian kredit perbankan adalah pihak debitur atau nasabah bank tidak dapat mengembalikan uang pinjaman pokok beserta bunganya.

Menurut Sjahdeini (1994:3-9), faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet adalah sebagai berikut:

#### A. Faktor Intern Bank

1. Kemampuan dan naluri bisnis analis kredit belum memadai, yang meliputi:
  - a. Aspek teknologis atau aspek financial dari proyek yang akan dibiayai terlalu kompleks atau rumit dibandingkan dengan kemampuan analis kredit dalam menganalisis permohonan kredit tersebut. Hal ini disebabkan karena:
    - Pengalaman analis kredit yang bersangkutan belum cukup.
    - Analisis kredit belum memperoleh pelatihan yang memadai.
  - b. Kurangnya pemahaman terhadap bisnis dan sektor usaha serta pemasaran (*marketing*) dari produk atau jasa yang dimintakan kredit.
2. Analisis kredit tidak memiliki integritas yang baik. Hal tersebut dapat membuat analisis kredit mudah melakukan praktek kolusi dengan nasabah.
3. Para anggota komite kredit tidak mandiri. Misalnya mereka melakukan atau mengikuti saja arah yang diletakkan oleh pemimpinnya.
4. Pemutus kredit takluk terhadap tekanan yang datang dari pihak ekstern, sehingga kredit yang seyogyanya tidak diberikan karena usaha atau proyeknya tidak memenuhi kriteria *feasible* (kelayakan), namun pada kenyataannya kredit tersebut diputuskan untuk diberikan.
5. Pengawasan bank setelah kredit diberikan tidak memadai. Bank tidak dapat mendeteksi sendiri kemungkinan terjadinya penyimpangan-penyimpangan dalam penggunaan kredit. Hal tersebut dapat terjadi,

misalnya oleh karena jumlah pengelola nasabah terlalu sedikit dibandingkan dengan jumlah nasabah.

6. Pemberian kredit yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhannya yang sesungguhnya.
7. Bank tidak memiliki sistem dan prosedur pemberian dan pengawasan kredit yang baik.
8. Bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik. Perencanaan ini termasuk pengetahuan bank mengenai sektor-sektor ekonomi dan komoditi yang tidak seyogyanya dibiayai oleh bank, karena telah jenuh atau sedang mengalami penurunan.
9. Pejabat bank, baik yang sedang melakukan analisis kredit maupun yang terlibat dalam keputusan kredit, mempunyai kepentingan terhadap usaha atau proyek yang dimintakan kredit oleh calon nasabah bank.
10. Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon nasabah debitur. Permintaan informasi bank kepada bank lain mengenai suatu calon debitur, seringkali tidak kunjung dijawab oleh pihak bank yang dimintai informasi tersebut, dan atas ketiadaan informasi tersebut bank memutuskan pemberian kredit yang diminta oleh calon nasabah.

#### B. Faktor Intern Nasabah

1. Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehan kreditnya, antara lain:
  - a. Kredit modal kerja digunakan untuk investasi dalam rangka ekspansi usaha atau proyek yang bersangkutan;
  - b. Kredit modal kerja yang diberikan oleh bank untuk suatu usaha tertentu digunakan oleh nasabah untuk modal kerja nasabah lain;
  - c. Kredit dipergunakan untuk keperluan konsumtif.
2. Perpecahan antara para pemilik atau pemegang saham perusahaan.
3. *Key Person* (orang penting) dari perusahaan sakit atau meninggal dunia, yang tidak segera digantikan oleh penerus perusahaan.
4. Tenaga ahli yang menjadi tumpuan proyek atau perusahaan meninggalkan perusahaan.

5. Perusahaan tidak efisien, yang terlihat dari *overhead cost* (biaya yang tinggi), sebagai akibat dari banyaknya pemborosan perusahaan, kualitas SDM yang rendah, para anggota manajemennya tidak mempunyai visi dan tidak mempunyai pengalaman yang cukup atau pengetahuan yang memadai di bidang usahanya.

#### C. Faktor Ekstern Bank dan Nasabah

1. Faktor diluar bank dan nasabah yang timbulnya tidak disengaja dan diharapkan oleh pihak bank dan nasabah (*Force Majeur*), seperti terjadi kebakaran, bencana alam, adanya perubahan kebijakan pemerintah dan adanya perubahan tehnologi dan industri yang ditekuni nasabah.
2. *Feasibility study* (studi kelayakan) yang dibuat oleh konsultan yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, telah dibuat tidak benar.
3. Laporan keuangan yang dibuat oleh akuntan publik yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit telah dibuat tidak benar.
4. Kondisi ekonomi atau bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan telah berubah. Misalnya terjadi kejenuhan di sektor ekonomi tertentu yang menyebabkan usaha nasabah terpukul, terjadi *tight money policy* (kebijakan uang ketat) sehingga berakibat naiknya tingkat suku bunga kredit sedemikian rupa di luar kemampuan nasabah debitur untuk memikulnya, yang lebih lanjut mengakibatkan kredit macet.

Dari faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit macet diatas, apabila dikaitkan dengan kasus BRI dengan nasabah debitur (Abdul Jalil Bin Achmad) pada Bab 2 (fakta) diatas, secara umum memiliki tingkat kesamaan dalam faktor penyebab kredit macet, dimana pada kasus tersebut, letak kesalahan atau penyebab kredit macet terletak pada Faktor Intern Nasabah, kredit yang diberikan BRI kepada nasabah debitur dipergunakan untuk kepentingan konsumtif nasabah debitur, sehingga tidak ada peningkatan produksi usaha, dan pada akhirnya nasabah debitur tidak bisa melunasi kreditnya.

Terjadinya kredit macet antara BRI dengan nasabah debitur tersebut, merupakan suatu perhubungan sebab-akibat yang menyebabkan pihak BRI dan nasabah debitur menanggung segala akibatnya. Akibat-akibat tersebut adalah:

1. Bagi Nasabah debitur

Nasabah debitur harus menanggung segala beban kewajiban yang cukup berat terhadap bank yaitu bunga, karena bunga tetap dihitung terus selama kredit belum terlunasi (utang pokok ditambah dengan bunga), sehingga jumlah kewajiban nasabah debitur semakin lama semakin bertambah besar. Mengingat kewajiban nasabah debitur menjadi cukup berat, sehingga kemungkinan besar jaminan yang telah diikat tidak cukup untuk melunasinya, maka harta kekayaan nasabah yang lain masih dapat disita untuk kepentingan bank. Hal ini seperti yang disebutkan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

2. Bagi BRI

Kredit macet bagi BRI juga merupakan hal yang serius, karena dana BRI yang disalurkan dalam bentuk kredit itu berasal dari masyarakat dan kredit macet tersebut dapat mengakibatkan BRI kekurangan dana, sehingga mempengaruhi kegiatan usahanya. Bank yang terganggu kesehatannya akan sulit melayani permintaan nasabah, seperti permohonan kredit, penarikan tabungan dan deposito. Keadaan yang demikian, mempengaruhi pula kepercayaan masyarakat terhadap bank berkurang, sehingga bisa terjadi penarikan dana besar-besaran oleh nasabah (*Rush*), yang menyebabkan kestabilan kegiatan usaha bank terganggu.

### **3.2 Upaya-upaya yang dilakukan pihak BRI untuk meminimalisir adanya Kredit macet.**

Pihak BRI dalam mengucurkan dana kreditnya kepada nasabah, tentu ingin agar dananya yang dipinjamkan bisa kembali. BRI sebagai bank yang menurut Pasal 3 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, tidak ingin permasalahan kredit macet mengakibatkan pihak BRI kekurangan dana, sehingga mempengaruhi kegiatan usahanya.

Praktek yang terjadi di BRI, nasabah debitur yang sudah dikategorikan diragukan dan macet perlu perhatian yang intensif, yang kelanjutannya dapat diserahkan pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). KP2LN menurut Keputusan Menteri Keuangan RI. No. 300/KMK.01/2002 adalah pelaksana tugas Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang melayani pengurusan piutang dan lelang negara dan bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah DJPLN.

Pada dasarnya, suatu jaminan kredit akan diserahkan ke KP2LN, apabila sudah tidak ada lagi harapan bahwa nasabah debitur akan melaksanakan kewajibannya dari hasil operasi perusahaannya. Jadi, tindakan penyerahan penyelesaian kredit bermasalah tersebut ke KP2LN, merupakan jalan keluar terakhir untuk menyelamatkan kredit bank

Sebelum penyerahan penyelesaian ke KP2LN, pihak BRI harus mengadakan tindakan penyelamatan terhadap kredit bermasalah tersebut. Apabila menurut penilaian BRI kegiatan usaha nasabah bank masih dapat dipertahankan atau dapat ditingkatkan, maka pihak BRI akan melakukan tindakan penyelamatan. Hal ini semata-mata dilakukan untuk meminimalisir terjadinya kredit macet.

BRI dalam prakteknya untuk meminimalisir terjadinya kredit macet adalah bergantung terhadap tingkat kesulitan yang dihadapi oleh nasabah debitur. Berikut wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional P.T. BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 27 Agustus 2003, dikantor P.T BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan mengenai

tindakan yang akan dilakukan oleh pihak BRI dalam meminimalisir terjadinya kredit macet adalah:

1. Penjadwalan kembali (*Reschedulling*)

BRI dalam hal ini memberikan kebijaksanaan yang berkaitan dengan jangka waktu kredit, sehingga keringanan yang dapat diberikan oleh BRI adalah:

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit;
- b. Memperpanjang jarak waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan setiap 3 bulan, maka selanjutnya menjadi 6 bulan;
- c. Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Dalam hal ini pihak BRI akan memberikan bantuan berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit yang dianggap memberatkan nasabah debitur, hal tersebut antara lain:

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok sehingga nasabah debitur untuk jangka waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui.
- b. Penundaan pembayaran bunga, yaitu bunga tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembebanannya kepada nasabah debitur tidak dilaksanakan sampai nasabah debitur menyanggupinya.
- c. Penurunan suku bunga, yaitu dalam hal nasabah debitur dinilai masih mampu membayar bunga pada waktunya, tetapi karena suku bunga yang dikenakan terlalu tinggi untuk aktivitas dan hasil usaha pada waktu itu, sehingga suku bunga harus diturunkan.
- d. Pembebasan bunga, hal ini dilakukan karena nasabah debitur dinilai tidak sanggup membayar bunga sedangkan hasil usahanya hanya mencapai tingkat kembali pokok (*break even*).
- e. Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.

### 3. Penataan kembali (*Restructuring*)

*Restructuring* perubahan syarat-syarat kredit meliputi *Reschedulling*, *Reconditioning* dan atau penambahan dana bank (suplesi kredit), konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru. Tindakan BRI dalam rangka *Restructuring* adalah:

#### a. Melakukan tambahan kredit (*Injection/Nursery Operation*)

Apabila nasabah debitur kekurangan modal kerja, maka perlu dipertimbangkan penanaman modal kerja, demikian juga dalam hal investasi, baik perluasan maupun tambahan investasi.

#### b. Tambahan modal (*Equity*)

Apabila tambahan kredit memberatkan nasabah debitur sehubungan dengan pembayaran bunganya, maka perlu dipertimbangkan tambahan modal sendiri yang berupa:

- Tambahan modal dari pihak BRI dengan cara penambahan atau penyeteroran uang (*fresh money*) dan konversi utang nasabah debitur, baik utang bunga, utang pokok ataupun keduanya.
- Tambahan modal dari pemilik, apabila bentuk perusahaannya adalah PT, maka tambahan modal ini dapat berasal dari pemegang saham maupun pemegang saham baru atau kedua-duanya.

Upaya-upaya untuk meminimalisir terjadinya kredit macet diatas, dapat dilakukan oleh pihak BRI apabila nasabah debitur memenuhi kriteria:

- a. Debitur menunjukkan itikad baik untuk bekerjasama (kooperatif) terhadap upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak BRI.
- b. Usaha debitur masih berjalan dan mempunyai prospek yang baik.
- c. Debitur masih mampu membayar kewajiban yang dijadwalkan dan mampu membayar bunga yang dibebankan padanya.

Selain ketentuan mengenai *Reschedulling*, *Reconditioning* dan *Restructuring* diatas, usaha untuk meminimalisir terjadinya kredit macet diatas tersebut dapat dilakukan oleh pihak BRI dengan cara pembinaan terhadap marketing usaha yang dilakukan oleh debitur, seperti: pembukuan usaha, pengalokasian dana yang diperoleh secara tepat dan perencanaan pemasaran

produksi yang dihasilkan dari usaha debitur, sehingga secara kontinyu usaha dari debitur bisa diselamatkan bahkan ditingkatkan dan resiko dari terjadinya kredit macet bisa dihindari.

Berikut hasil wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional P.T. BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 27 Agustus 2003, dikantor P.T BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam upaya meminimalisir kredit macet oleh BRI dalam kasus BRI dengan nasabah debitur (Abdul Jalil Bin Achmad) dalam Bab 2 (fakta) diatas:

BRI mengkategorikan kredit nasabah debitur tersebut, sebagai kredit yang diragukan, karena nasabah debitur secara berturut-turut lebih dari 180 hari menunggak angsuran pokok dan bunga. Hal ini seperti yang terdapat dalam ketentuan Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang menyebutkan bahwa kriteria kredit yang diragukan, apabila nasabah menunggak kredit lebih dari 180 hari.

BRI dengan itikad baik dan demi menjaga nama baik nasabah debitur menawarkan solusi berupa restrukturisasi kredit, tetapi karena pihak nasabah debitur tidak menanggapi panggilan tertulis dari BRI untuk membicarakan masalah terjadinya tunggakan tersebut, dan pihak nasabah debitur tidak menunjukkan itikad baik untuk bekerjasama (kooperatif) mengatasi masalah kredit macet tersebut, maka BRI sebagai bank pemerintah, dimana pengurusan kredit macet yang terjadi di BRI masuk dalam Piutang Negara, yang penyelesaiannya harus diserahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.

Atas dasar nasabah debitur tidak mempunyai itikad baik untuk bekerjasama dengan BRI dan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, maka kasus kredit macet tersebut diserahkan kepada KP2LN.

### 3.3 Penyelesaian Kredit Macet dengan benda jaminan tanah (Hak Tanggungan) di BRI.

Hak Tanggungan yang merupakan suatu hak yang diberikan oleh debitur guna menjamin utangnya kepada kreditur, dalam hal ini apabila debitur wanprestasi, maka kreditur tersebut berhak untuk melakukan tindakan-tindakan yang diberikan oleh UUHT. BRI sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN), mempunyai tata cara tersendiri mengenai penyelesaian dari piutangnya yang mengalami kendala dalam penagihannya. Berikut hasil wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional P.T. BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 27 Agustus 2003, dikantor P.T BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, mengenai cara penyelesaian kredit macet tersebut, yaitu:

#### a. Melalui Penjualan Dibawah Tangan

Jika dalam waktu 3 (tiga) bulan debitur tidak membayar tagihan, maka pihak bank akan memberikan surat teguran pertama kepada debitur tersebut, agar segera melunasi tunggakan dari kewajiban yang harus dilakukannya setiap bulan kepada Bank. Dalam jangka waktu tersebut, jika telah ada pertemuan antara pihak kreditur dan debitur, maka akan dibuat suatu kesepakatan mengenai cara pembayaran dari tunggakan tersebut, yang dalam hal ini debitur menyatakan dirinya, karena sesuatu dan lain hal tidak atau belum bisa membayar pinjamannya tersebut sesuai dengan waktu yang tertera dalam Perjanjian Kredit antara mereka, maka dalam keadaan demikian, debitur tersebut bisa mengajukan surat permohonan untuk meminta keringanan yang diajukan kepada pimpinan BRI, dimana pinjaman tersebut dikeluarkan. Setelah diadakan analisis terhadap penyebab dari macetnya kredit tersebut, maka apabila dimungkinkan, pihak bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelamatan untuk meminimalisir terjadinya kredit macet, antara lain: Penjadwalan Kembali (*Reschedulling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), dan Penataan Kembali atau *Restructuring*.

Apabila selama dalam proses tersebut debitur itu melaksanakan kewajiban untuk membayar hutangnya, maka tidak akan menjadi masalah. Persoalan akan

timbul apabila selama masa yang disepakati tersebut debitur tidak juga membayar tunggakannya.

Tindakan selanjutnya dari BRI dalam hal demikian adalah debitur tersebut akan dipanggil kembali dan BRI menyatakan bahwa jaminan dari debitur tersebut akan disita dan dilelang.

Praktek yang terjadi di BRI, sebelum diadakan penyitaan terhadap jaminan debitur dan dilakukan pelelangan di muka umum terhadap barang jaminan tersebut, akan ditawarkan suatu solusi kepada debitur tersebut untuk melakukan Penjualan Dibawah Tangan. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, disebutkan bahwa atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pada ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan beredar secara nasional, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Pihak bank akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk secara aktif mencari pembeli terhadap barang jaminannya tersebut, apabila tercapai kesepakatan dalam penyelesaian kredit macet tersebut melalui penjualan di bawah tangan. Hal ini dilakukan untuk mencari solusi sebaik mungkin agar dana yang telah dikucurkan oleh BRI akan bisa kembali secara utuh dan bisa dipergunakan lagi oleh bank untuk menunjang kegiatannya sebagai lembaga keuangan bank.

**b. Melalui Penyerahan Kepada Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)**

BRI sebagai pihak kreditur yang merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yang dalam penyelesaian mengenai kredit macet harus tunduk pada suatu ketentuan yang masuk dalam piutang negara. Piutang Negara adalah sejumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan, baik secara

langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh negara, berdasarkan suatu perjanjian peraturan atau sebab apapun.

Penyerahan pengurusan Piutang Negara disampaikan secara tertulis melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), disertai dokumen dan resume. KP2LN adalah pelaksana tugas Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), dalam bidang pelayanan dan pengurusan piutang dan lelang negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah DJPLN.

KP2LN merupakan penggabungan dari Kantor Lelang negara (KLN) dan Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang negara (KP3N), berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 445/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah DJPLN dan KP2LN.

KP2LN berdasarkan Pasal 23 Keputusan Menteri Keuangan RI No. 445/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah DJPLN dan KP2LN menyelenggarakan fungsi:

1. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
2. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang, serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang;
3. Pelaksanaan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang;
4. Penyiapan dan pelaksanaan lelang serta penyusunan dan verifikasi minuta risalah lelang, serta pembuatan salinan, petikan, kutipan, dan grose risalah lelang;
5. Pelaksanaan administrasi Kantor pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Dengan diberlakukannya peraturan tersebut diatas, BRI dalam menghadapi kasus Kredit Macet kepengurusannya harus diserahkan kepada KP2LN sebagai instansi yang berwenang dalam pengurusan piutang BRI yang masuk dalam kategori piutang negara. BRI sebelum menyerahkan kredit macet tersebut kepada KP2LN, sudah harus melalui proses penyelamatan kredit. Apabila

proses tersebut tidak membuahkan hasil barulah kewenangan untuk menyelesaikan kredit macet diserahkan kepada KP2LN, dengan tata cara sebagai berikut:

1. Pihak BRI menyerahkan data atau dokumen serta segala sesuatu yang berkaitan dengan perikatan antara BRI dengan debitur bermasalah tersebut dan resume mengenai kredit yang diberikan tersebut bermasalah.
2. Setelah data tersebut diterima, maka akan diadakan penelitian terhadap data atau dokumen tersebut. Setelah semua dokumen dinyatakan lengkap sehingga kredit yang diserahkan penyelesaiannya tersebut dapat dikategorikan sebagai piutang negara, maka KP2LN akan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N), yang dengan keluarnya surat tersebut maka proses penyelesaian kredit macet tersebut berpindah kepada KP2LN.
3. Proses selanjutnya setelah beralihnya penyelesaian kredit macet tersebut, pihak KP2LN akan melakukan pemanggilan secara tertulis kepada debitur bermasalah tersebut, guna verifikasi mengenai kepastian besarnya kredit yang wajib diselesaikan, selanjutnya dibuat kesepakatan antara KP2LN dengan debitur bermasalah yang dituangkan dalam Pernyataan Bersama (PB) yang memuat jangka waktu penyelesaian piutang tersebut, paling lama satu tahun sejak ditandatangani perjanjian bersama tersebut.  
Antisipasi terhadap tidak dapat dibuatnya Pernyataan Bersama karena debitur tersebut tidak kooperatif, maka KP2LN secara sepihak diberi hak untuk menetapkan jumlah yang wajib dilunasi oleh debitur tersebut dengan suatu surat Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN).
4. Proses selanjutnya adalah dilakukan penyitaan terhadap barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan oleh juru sita piutang negara dengan dihadiri dua orang saksi dan dituangkan dalam Berita Acara Penyitaan. Kemudian diterbitkan surat perintah penjualan barang sitaan yang penjualan barang tersebut melalui pelelangan umum yang akan dilaksanakan oleh KP2LN
5. Setelah lelang dilaksanakan, maka segala dokumen yang berkaitan akan diserahkan kepada pemenang lelang. Hasil dari penjualan barang jaminan

tersebut setelah dikurangi biaya-biaya yang diperlukan guna terselenggaranya lelang, akan diserahkan kepada pihak BRI.

Cara penyelesaian terhadap kasus BRI dengan nasabah debitur (Abdul Jalil Bin Achmad) dalam Bab 2 (Fakta) diatas, tidak melalui penjualan dibawah tangan, karena nasabah debitur tidak menanggapi panggilan tertulis dari BRI dan tidak menunjukkan itikad baik untuk bekerjasama dengan pihak BRI dalam mengatasi masalah kredit macet tersebut. Oleh karena itu dilakukan alternatif penyelesaian terakhir, yaitu menyerahkan pengurusan kredit macet yang masuk dalam Piutang Negara tersebut kepada KP2LN.

Berikut hasil wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional P.T. BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 27 Agustus 2003, dikantor P.T BRI (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, mengenai mekanisme penyerahan dan penyelesaian kasus kredit macet antara BRI dengan nasabah debitur (Abdul Jalil Bin Achmad) ke KP2LN:

1. Pihak BRI menyerahkan dokumen yang berisi akta perjanjian kredit, APHT, Sertipikat Hak Tanggungan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan perikatan antara BRI dengan nasabah debitur kepada KP2LN.
2. Setelah data diterima dan dinyatakan lengkap oleh KP2LN, maka KP2LN menerbitkan surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N), yang dengan adanya surat tersebut, maka proses penyelesaian kredit macet antara BRI dengan nasabah debitur berpindah dari BRI ke KP2LN.
3. KP2LN melakukan panggilan secara tertulis kepada nasabah debitur guna verifikasi besarnya kredit yang wajib dilunasi.
4. Oleh karena nasabah debitur tidak menanggapi panggilan tertulis dari KP2LN, maka KP2LN secara sepihak menetapkan jumlah hutang yang wajib dilunasi oleh nasabah debitur dalam surat Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN).
5. Selanjutnya, Juru Sita Piutang Negara dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi melakukan penyitaan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Milik Atas Tanah, atas nama Abdul Jalil Bin Achmad, seluas 286 M, di daerah

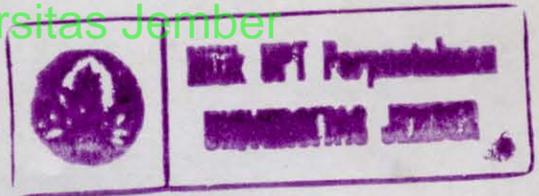
Pasar Rebo, Jakarta Timur, dan penyitaan tersebut dimasukkan dalam Berita Acara Penyitaan.

6. Oleh karena pemenang lelang yang dilaksanakan oleh KP2LN tersebut, adalah pihak BRI sendiri, maka obyek jaminan yang berupa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah No. 995, seluas 286 M, di daerah Pasar Rebo, Jakarta Timur, menjadi milik BRI, dan segala perikatan yang terjadi sebelumnya dianggap batal demi hukum.

Proses penyelesaian kredit macet melalui penjualan di bawah tangan, jauh lebih menguntungkan daripada menyerahkan pengurusannya kepada KP2LN. Hal ini disebabkan karena penjualan di bawah tangan proses penyelesaiannya relatif lebih singkat daripada penyelesaiannya diserahkan kepada KP2LN, yang dalam prakteknya terdapat proses panjang yang akan memakan waktu, tenaga dan biaya tidak sedikit yang dikeluarkan oleh para pihak agar penjualan barang jaminan tersebut dapat direalisasikan oleh KP2LN.

Dari kedua macam proses penyelesaian terhadap kredit macet dengan jaminan hak tanggungan tersebut, BRI pada dasarnya lebih sering menggunakan cara penyelesaian di bawah tangan, karena dengan menggunakan mekanisme penjualan di bawah tangan tersebut, akan menghemat waktu dalam pengembalian dananya yang akan bisa dipergunakan kembali oleh calon debitur lain yang membutuhkan dana, sehingga salah satu fungsi bank sebagai lembaga pembiayaan tetap bisa terjaga kesinambungannya.

## IV. KESIMPULAN



## A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan terhadap pokok permasalahan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dapat terjadi karena faktor intern bank, seperti kemampuan dan naluri bisnis analis kredit belum memadai, faktor intern nasabah, seperti penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehan kreditnya, dan faktor ekstern bank dan nasabah, seperti terjadi kebakaran, bencana alam dan adanya perubahan kebijakan pemerintah yang timbulnya tidak disengaja dan diharapkan oleh pihak bank dan nasabah (*Force Majeur*).
2. Upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, untuk meminimalisir terjadinya kredit macet dengan pembebanan Hak Tanggungan adalah dengan cara: *Reschedulling* yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktunya, *Reconditioning* yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut maksimum saldo kredit dan *Restructuring* yaitu perubahan syarat-syarat kredit meliputi *Reschedulling*, *Reconditioning* dan atau penambahan dana bank (suplesi kredit), konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.
3. Cara penyelesaian kredit macet terhadap jaminan kredit yang dibebani dengan Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mempunyai kekhususan dalam penyelesaiannya, dimana pada tahap pertama BRI diberi kewenangan untuk menyelesaikan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan tersebut melalui salah satu cara yang ditentukan dalam UUHT, yaitu dengan melakukan penjualan di bawah tangan

terhadap obyek jaminan. Akan tetapi terhadap tata cara lainnya sebagaimana termuat dalam UUHT, kewenangan tersebut diambil alih oleh KP2LN yang secara khusus didirikan untuk menyelesaikan piutang negara sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.

## B. SARAN

1. Bank dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan seharusnya lebih memegang teguh prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam *The Five C's of Analysis Credits* dan dalam menganalisa kredit harus dilakukan dengan cermat dan teliti. Hal ini berkaitan dengan proses pengembalian kredit oleh nasabah bank dan kemungkinan terjadinya kredit macet dapat dihindari dan diantisipasi.
2. Pihak Debitur diharapkan lebih bekerjasama (kooperatif) dan lebih terbuka dengan pihak BRI apabila produktivitas usahanya terindikasi mengalami penurunan sehingga mempengaruhi kelancaran Kolektibilitas. Hal ini dilakukan agar usaha dari nasabah debitur bisa dicarikan solusi pemecahannya. Kerjasama yang baik antara nasabah debitur dengan BRI akan mengakibatkan usaha dari nasabah debitur bisa diselamatkan bahkan ditingkatkan sehingga resiko dari terjadinya kredit macet bisa dihindari.
3. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sebagai lembaga pengurusan piutang dan lelang negara seharusnya lebih cepat dan tanggap dalam melayani pengurusan piutang negara. Hal ini berkaitan dengan efisiensi waktu dan biaya dari pihak bank sendiri, dimana bank sebagai badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat tidak ingin masalah kredit macet mempengaruhi kinerja usahanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, M.D. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2000. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan (Jurnal Hukum Bisnis hal 11-15)*. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
- Badruzaman, M.D. S.R, Sjahdeini. H, Soeprapto. F, Djamil. T, Soenandar. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Darmabrata, W. 1997. *Tinjauan Umum UU No. 1 tahun 1974*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Hay, M.A. 1979. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- J. Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kansil. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Cetakan 1. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Prodjodikoro, W. 1984. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur.
- Riyanto. B. 1982. *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*. Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbitan Gajah Mada.
- Sinungan, M. 1983. *Dasar-Dasar dan Tehnik Manajemen Kredit*. Jakarta: Bina Aksara.
- Sjahdeini, S.R. 1994. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- \_\_\_\_\_. 1999. *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Jakarta: Alumni.
- Soerjono, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, R.H. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- \_\_\_\_\_. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramitha
- \_\_\_\_\_. 1995. *Aneka Perjanjian*. Cet. X. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2001. *Hukum Perjanjian*. Cet. XVIII. Jakarta: Intermasa.
- Suyatno, T. 1986. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 445/KMK.01/2001 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 300/KMK.01/2002 Tentang pengurusan Piutang Negara.
- Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif.
- Wawancara dengan Bapak Ifdil Moeras, Manager Operasional P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan, tanggal 25-31 agustus 2003.*



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 4369 /J25.1.1/TP.9/2003  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 18 September 2003

Yth. Pimpinan PT BRI  
Cabang Kebayoran Baru  
di -  
JAKARTA SELATAN

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

Nama : IHSAN ALIYANTO WIBOWO  
NIM : 990710101073  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Bangkai I/24 Jember.  
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah " Analisis Yuridis Terhadap  
Benda Jaminan Tanah Akibat Perjanjian Kredit Pada  
PT Bank Rakyat Indonesia ( Penseo ) Cabang Kebayoran Baru Jakarta Selatan ".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,  
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan  
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.

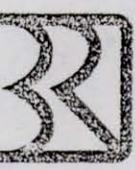


KOPONG PARON PIUS. S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Kejur. ... Pendata. ....
- Yang bersangkutan



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**

KANTOR CABANG JAKARTA KEBAYORAN BARU  
Jalan Sultan Hasanuddin No. 62, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
Telepon : 7201053, 7201058, 7201059, 7207665  
Facs : 7201056, Telex. : 47180, 47705 SLJJ. 021. Cable : BRIYO

**SURAT KETERANGAN**  
No. : 209/SK/X/KB-JKT

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : INDAH DIAN ANGGRAINI

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : IHSAN ARIYANTO WIBOWO

Mahasiswa pada : UNIVERSITAS NEGERI JEMBER

Fakultas : HUKUM

Nomor Mahasiswa : 990710101073

Telah melaksanakan penelitian pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Jakarta Kebayoran Baru dalam rangka mencari data sebagai bahan pembuatan Skripsi dengan judul : "Analisa Yuridis Terhadap Benda Jaminan Tanah Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Kebayoran Baru".

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 20 Oktober 2003

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)**  
**JAKARTA KEBAYORAN BARU**

  
( INDAH DIAN ANGGRAINI )  
WBO

SYARAT-SYAPAT UMUM PERJANJIAN  
PINJAMAN DAN KREDIT  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

Model : SU

I. KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

- Dalam syarat-syarat ini yang dimaksud dengan :
- (1). Bank adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).
  - (2). Pengambil Kredit atau Debitur atau Yang Berhutang atau Peminjam adalah siapapun yang berhutang kepada Bank.
  - (3). Kredit atau Hutang adalah semua hutang debitur kepada Bank karena sebab apapun, baik berupa bunga, bunga tambahan, denda, provisi, biaya maupun hutang boa dan lain-lain atau hutang karena jumlah pokok.
  - (4). Pinjaman adalah piutang Bank dengan nama atau macam apapun baik piutang persekot, piutang diskonto maupun rekening koran.

Pasal 2

- (1). Apabila pembayaran suatu pinjaman dalam akta ybs. tidak ditentukan jangka waktunya, maka pinjaman itu dianggap berlaku untuk jangka waktu tidak tertentu dan dapat dihentikan setiap waktu oleh Bank, sehingga hutang itu dapat ditagih seluruhnya dengan segera dan seketika serta sekaligus lunas.
- (2). Apabila tidak ditentukan bunga, bunga tambahan, denda, bunga, provisi, commitment fee, transit interest atau biaya-biaya lain yang harus diperhitungkan oleh Bank, maka yang berlakulah tarif umum tentang bunga, bunga tambahan, denda, bunga, provisi, commitment fee, transit interest dan biaya-biaya yang berlaku di Bank.
- (3). Ketentuan suku bunga kredit dapat dilinjau dan ditanyakan kembali secara sah kepada Bank. Terhadap perubahan suku bunga kredit tersebut pihak Bank cukup memberitahukannya secara tertulis dan pemberitahuan dimaksud mengikat Pengambil Kredit.
- (4). Apabila jangka waktu pinjaman atau kredit telah berakhir sedangkan Debitur belum melunasi seluruh hutangnya kepada Bank, maka ketentuan tentang suku bunga, bunga tambahan dan denda bunga yang telah diperjujukkan tetap berlaku.

Pasal 3

- (1). Pembayaran pinjaman-pinjaman hanya dapat diterima pada hari kerja dan pada jam buka kas yang diiratkan oleh Kantor Cabang Bank, yaitu ditempat pembayaran yang pinjaman atau ditempat pinjaman telah ditempatkan.
- (2). Semua pembayaran sebagaimana tersebut dalam ayat (1) di atas dapat dilakukan selama jam buka kas pada semua Kantor Cabang atau dengan pengalihan yang pembayaran dengan cara apapun juga ke Kantor Cabang Bank.

Pasal 4

- (1). Sokalpun syarat tentang pembayaran hutang telah diperjanjikan, namun Yang Berhutang setiap waktu berhak membayar hutangnya kepada Bank, baik seluruhnya maupun sebagian, dan berhak juga menghentikan pinjaman dengan pelunasan lebih dahulu.
- (2). Bank tetap akan menerima setiap pembayaran atas kredit yang telah jatuh tempo, walaupun pembayaran tersebut banyaknya dibawah jumlah yang seharusnya dibayar sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian.

Dalam hal demikian tidak berarti hal tersebut diatas dapat ditaksiran bahwa Bank menyetujui secara diam-diam menerima baik hal tersebut. Pengambil Kredit tetap berkewajiban untuk membayar sebagaimana mestinya.

Pasal 5

- (1). Bunga pinjaman persekot harus dibayar pada saat sebagian dari jumlah pinjaman pokok sudah dapat dilagih dengan mengingat ketentuan, bahwa bunga harus dibayar sekurang-kurangnya sekali dalam setahun.
- (2). Bilamana pinjaman persekot bersama dengan bunganya tidak dibayar menurut aturan annuilet, maka bunga yang harus dikenakan pada pinjaman dihitung menurut hutang atau sisa hutangnya yaitu dari bulan ke bulan, dimulai pada bulan pertama setelah bulan pembayaran pinjaman, sedangkan bunga pelunasan dihitung satu bulan penuh.
- (3). Bilamana pinjaman persekot bersama dengan bunganya tidak dibayar menurut aturan annuilet, maka bunga yang harus dikenakan pada pinjaman dihitung menurut pinjaman pokok semula (flat) yaitu dari bulan ke bulan, dimulai pada bulan pertama setelah bulan pembayaran pinjaman, sedangkan bulan pelunasan dihitung satu bulan penuh.
- (4). Bilamana pinjaman persekot bersama dengan bunganya dibayar menurut aturan annuilet, maka setiap jumlah yang terlambat dibayar dikenakan bunga tambahan yang dihitung dari bulan ke bulan, dan besarnya prosentase sama dengan suku bunga pinjaman persekot annuilet, sedangkan apabila satu atau beberapa angsuran dibayar lebih dahulu, maka kelebihan pembayaran bunga dikembalikan jika lebih dari satu rupiah.
- (5). Bunga yang dikenakan pada kredit dengan Rekening Koran, dihitung dari hari ke hari, bunga tidak dikenakan pada jumlah dibawah Rp. 0,50, sedangkan jumlah Rp. 0,50 keatas dibulatkan menjadi satu rupiah.
- (6). Bilamana pokok dan atau bunga pinjaman baik Persekot maupun

- (7). Setiap angsuran akan dipergunakan/diperhitungkan dengan prioritas untuk pembayaran sebagai berikut : biaya-biaya, denda, tunggakan bunga, bunga, baru diperhitungkan pada pokok pinjaman.
- (8). Provisi harus dibayar pada saat pinjaman persekot diterima atau pada saat pembukaan kredit rekening koran, provisi dapat dipungut oleh Bank pada saat pembayaran pinjaman persekot atau dibebankan dalam rekening koran yang bersangkutan.
- (9). Provisi, commitment fee tersebut tidak dapat diminta kembali oleh Debitur sekalipun pada akhirnya kredit tidak jadi dipergunakan oleh Debitur atau sekalipun perjanjian yang sepekat dibatalkan atau dihentikan penggunaannya lebih lanjut oleh Bank sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut diatas.

Pasal 6

Semua biaya dan bea yang harus dibayar sehubungan dengan pemberian pinjaman, jaminan, termasuk pula biaya porti, motoral, logogram, telex, facsimile, telepon, biaya legalisasi, baik nama, aksal, notaris, menaksir harga, memotokan dan memberi nasehat, salinan dari yang harus dikerjakan oleh pegawai Bank, memperbaharui atau mengubah bentuk pendaftaran nilainya pada suatu waktu harus diubah, royalti, memalikan hipotik dan creditverband, pajak dan lambaian pokok pajak atau bea lain yang pada suatu waktu harus dikenakan pada jumlah pokok dan bunga, biaya eksokusi, belekoning, melaksanakan sesuatu yang lain, dengan dihitung pula biaya jurusita, baik biaya menuntun prosentase maupun yang lain, serta umumnya semua biaya dan hak pembayaran dengan tidak mengecualikan suatu apapun, asal saja ditimbulkan dari pinjaman dan segala akibatnya atau yang dianggap perlu oleh Bank untuk melaksanakan segala haknya, semuanya menjadi beban Yang Berhutang.

Pasal 7

Apabila pajak-pajak dan biaya-biaya seperti tersebut dalam pasal 6, 14, 20 ayat 3, 32, 36, 45 dan 49 tidak dibayar oleh Yang Berhutang, maka Bank berwenang (tidak harus) membayarnya dengan denda-denda yang dapat dikenakan untuk menguatkan kepentingannya atas barang dimaksud dan dalam hal ini yang berhutang harus mengembalikan kepada Bank dengan segera dan sekaligus seluruh jumlah yang telah dibayar terlebih dahulu oleh Bank.

Pasal 8

Seluruh jumlah pokok atau bunga, denda, provisi, biaya-biaya, baik berupa bea maupun bukan yang harus dibayar oleh Yang Berhutang, semuanya itu bagi Bank dan ngly yang memperoleh hak daripadanya adalah suatu hutang yang tidak dapat dibagi, sehingga setiap ahli waris Yang Berhutang dapat dituntut untuk membayar seluruh hutang, dengan memperhatikan apabila dalam hal ini dapat berlaku ketentuan KUH Perdata.

Pasal 9

- (1). Bank berhak untuk menentukan berapa jumlah hutang Debitur kepada Bank berdasarkan pembukuan yang ada pada Bank baik yang berupa rekening kredit, rekening-rekening yang berkenaan dengan bunga, denda, biaya-biaya lain termasuk biaya pembayaran pajak, biaya pemeliharaan/perbaikan barang jaminan yang telah dibayar terlebih dahulu oleh Bank maupun catatan lainnya pada Bank, dan pembukuan oleh Bank adalah merupakan satu-satunya bukti.
- (2). Apabila diperlukan bukti mengenai suatu jumlah kredit yang harus dibayar Debitur kepada Bank, maka satu salinan tembusan dari rekening ybs adalah sebagai salinan tembusan yang sah dari aslinya dan harus dianggap sebagai bukti yang tidak dapat dipanggugat kecuali dalam hal kekeliruan yang nyata dalam perhitungan.

Pasal 10

Surat Real yang diberikan oleh Kantor Pos dan real-real ekspedisi lainnya untuk tanda pengalihan surat menyurat dan ketela lain, berlaku sebagai tandi bukti bahwa segala pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Bank sudah berlaku sebagaimana mestinya.

Pasal 11

Dengan tidak memandang ketentuan tentang angsuran dan berakhirnya pinjaman yang diperjanjikan, Bank berhak menghentikan dan atau menangguhkan hutang dengan segera, seketika dan sekaligus lunas tanpa permintaan untuk dikursi dari diberikan peringat dalam hal-hal :

- (1). Apabila Yang Berhutang/Debitur :
  - a. meniggal dunia,
  - b. menir ggalan Indonesia atau pergi ketempat yang tidak diketahui untuk jangka waktu lama yang tidak tertentu,
  - c. berupa badan usaha (persekutuan, perseroan, Yayasan) dalam hal mengambil keputusan untuk pembubaran, menyewakan perusahaan dan mengeluarkan saham-saham baru dan menjual saham-saham yang telah ada, mengadakan perubahan status

perusahaan, manajemen maupun komposisi perimbangan modal, penyertaan modal pada perusahaan lain serta perubahan pemegang saham, mengubah Anggaran Dasar perusahaan, komposisi pemegang saham, susunan pengurus/ Direksi dan Dewan Komisaris, sehingga menurut Bank risiko menjadi bertambah besar atau jaminan semakin berkurang.

- (2) Apabila Yang Berhutang/Debitur:
  - a. dinyatakan pailit,
  - b. dimintakan pailit,
  - c. meminta pengunduan pembayaran (surceance van betaling),
  - d. menolak penerimaan warisan,
  - e. karena sesuatu hal tidak boleh mengasing atau mengungsi harta bendanya, baik menurut keputusan Hakim maupun menurut Undang-Undang,
  - f. ditangkap, ditahan atau dijatuhi hukuman penjara.
- (3) Apabila Yang Berhutang/Debitur:
  - a. atas harta bendanya dikenakan sita eksekutorial atau konservatoir oleh pihak ketiga,
  - b. dimasukkan penjara oleh pihak ketiga (gijzeling).
- (4) Apabila jaminan untuk hutang diberikan oleh pihak ketiga, sedangkan keadaan tersebut dalam butir 1, 2, dan 3 telah terjadi atas pihak ketiga itu.
- (5) Apabila barang-barang yang dijaminkan kepada Bank:
  - a. musnah,
  - b. dimintakan pencabutan,
  - c. terkena pengumuman larangan mendirikan rumah,
  - d. berupa HGB, HGU atau hak kebendaan lain, jika pemilik tanah telah memutuskan hendak mencabut hak-hak tersebut,
  - e. berupa HGB, HGU atau hak kebendaan lain, jika pemilik tanah telah membatalkan kepada pemegang hipotik hendak mencabut hak-hak tersebut atau hendak menyalahgunakan perjanjian pemberian hak semacam itu,
  - f. secara fiducial (fco) dihalaukan oleh pihak lain atau akan dipindahkan ketem. al lain,
  - g. Oleh karena Peraluan Pemerintah atau Undang-Undang, sebagian atau seluruh tanah atau bangunan yang dijaminkan dalam akte perjanjian dikuasai dan dipergunakan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum termasuk namun tidak terbatas pada pengurusan, pelaburan tanah.
- (6) Apabila harta benda dimaksud dilipat kerupuk kebakaran.
- (7) Apabila Yang Berhutang/Debitur:
  - a. membenarkan keterangan yang tidak benar kepada Bank tentang keadaan harta benda, penghasilan, perusahaan atau barang jaminannya, atau segala sesuatu yang menjadi milik penanggung,
  - b. menggunakan pinjaman yang diterima dari Bank untuk maksud yang lain dari yang telah diterangkan pada waktu membuat perjanjian/pengakuan hutang.
- (8) Apabila Yang Berhutang/Debitur:
  - a. tidak membayar satu kali angsuran atas jumlah pokok atau pembayaran bunga dan biaya-biaya,
  - b. tidak membayar atau mengembalikan pembayaran tersebut dalam pasal 7.
- (9) Apabila ada perbuatan yang bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian seperti tersebut dalam pasal 18.
- (10) Apabila Pengambil kredit berhutang kepada pihak lain, baik sebelum dan sesudah meminjam uang kepada Bank dan hutang kepada pihak lain tersebut tidak dilaporkan kepada Bank.
- (11) Apabila menurut Bank:
  - a. Yang Berhutang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian kredit, persetujuan pinjaman, pengakuan hutang atau syarat-syarat perjanjian ini,
  - b. Yang Berhutang menghalangi Bank untuk melakukan hak yang jatuh ketangannya,
  - c. timbul keadaan yang dilarang dalam perjanjian kredit, persetujuan pinjaman atau syarat-syarat hutang atau perjanjian ini.
- (12) Apabila menurut Bank barang-barang yang dijaminkan tidak cukup lagi dan tidak ditambah, baik karena musnah, hilang, atau harganya merosot karena sebab apapun juga.
- (13) Apabila penanggung (Borg/Guarantor) jatuh kedalam keadaan tersebut dalam butir 1, 2 atau 3 dan tidak diganti dengan penanggung (Borg/Guarantor) yang lain, yang dianggap cukup oleh Bank.
- (14) Apabila menurut Bank keadaan keuangan Debitur, bonafiditasnya dan solvabilitasnya mundur sedemikian rupa atau karena sebab-sebab lain sehingga kredit diperkirakan tidak dapat dibayar kembali menurut yang somesinya.

#### Pasal 12

Setelah surat kredit rekening koran diterbitkan, Bank berhak menolak semua pengembalian uang (disposisi) walaupun jangka waktu persetujuan belum berakhir.

#### Pasal 13

- (1) Agar Bank dapat mengsekus salinan (gross):
  - a. akta hipotik atau kreditverband,
  - b. obligasi notarial,
  - c. surat hutang yang kukutannya sama dengan akta-akta tersebut, atau supaya dapat menjual:
    - a. menurut surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali atau dalam hal-hal lain dimana Bank berhak dan bermaksud untuk menjual barang-barang yang diikat atau diserahkan kepada Bank sebagai jaminan lempa menunggu putusan Pengadilan.

lagi, untuk menutup hutangnya, maka Bank berhak menentukan jumlah uang yang harus dibayar oleh Yang Berhutang kepada Bank untuk mengangsur jumlah pokok bunga, bunga lambaan, denda, provisi, commitment fee, trans interest, biaya-biaya, baik berupa besa maupun bukan sedangkan Yang Berhutang tidak berhak menolak perhap Bank itu.

- (2) Yang Berhutang atau pemberi jaminan berhak meminta kembali jumlah tersebut apabila dapat membuktikan bahwa terdapat kelebihan pembayaran atau karena hutangnya terlalu banyak dihitung sodarkan Bank tidak terikat untuk membayar kerupuk.

#### Pasal 14

- (1) Yang Berhutang harus membayar segala kewajiban dan pajak pajak yang sekurang atau kemudian akan dilimbulkannya oleh harta benda yang telah diserahkan kepada Bank secara fiducial (fco) atau yang dijaminkan kepada Bank untuk hutangnya, dan kwitansi kwitansi harus diserahkan kepada Bank, serta Bank berhak pada setiap waktu mengeceknya pada yang berkenaan apa benar kewajiban-kewajiban itu dipenuhi.
- (2) Yang Berhutang harus memelihara sebagaimana mestinya dan harus mampu kembali semua harta benda yang dijaminkan kepada Bank untuk hutangnya atau yang diserahkan kepadanya secara fiducial (fiducial/fco).
- (3) Bank berhak setiap waktu meninjau semua harta benda yang dijaminkan kepadanya atau yang diserahkan kepadanya secara fiducial (fiducial/fco).
- (4) Apabila menurut Bank Yang Berhutang tidak memenuhi kewajiban tersebut dalam ayat 1, maka Bank berhak (tetapi tidak harus) menjual kembali atau memperbaiki yang dipandang perlu atas beban Yang Berhutang dan dalam hal ini Yang Berhutang harus membayar kembali dengan segera dan sekaligus kepada Bank seluruh jumlah yang telah dikeluarkan terlebih dahulu oleh Bank.

#### Pasal 15

- (1) Yang Berhutang wajib memporanggungkan atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan Banker's clause untuk dan atas nama Bank kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh Bank, seluruh maupun sebagian barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dengan jangka waktu serta dalam jumlah pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank dan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh Pengambil Kredit sebagaimana disebutkan dalam polis dan disilman di Bank.
- (2) Jika pertanggungan itu telah dilakukan sebelumnya, maka Yang Berhutang wajib mengubah Banker's Clause dalam polis menjadi untuk dan atas nama Bank.
- (3) Apabila Yang Berhutang lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi atas barang jaminan, maka Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa penuh oleh Yang Berhutang untuk mengutus dan melakukan pertanggungan tersebut, dan untuk keperluan ini Bank berhak meniadakan segala sesuatu yang dianggap perlu, sedangkan segala ongkos dan pembayaran premi mengenai pertanggungan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Yang Berhutang, dan apabila Bank tidak atau belum mengasuransikan dan atau memperpanjang berdasarkan kuasa dimaksud, maka hal ini tidak membatalkan/menghapuskan kewajiban Yang Berhutang untuk mengasuransikan dan atau memperpanjang asuransi barang jaminan dimaksud.

#### Pasal 16

- (1) Untuk kepentingan Bank, Bank dapat memporanggungkan atau mengasuransikan kredit ini pada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk atau ditunjuk Bank dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.
- (2) Penutupan asuransi kredit tersebut tidak dengan dalih apapun tidak dapat diadkan alasan oleh Yang Berhutang untuk membebaskan diri dari kewajibannya untuk melunasi seluruh kredit kepada Bank.
- (3) Selama pinjaman Pengambil Kredit belum lunas, maka dengan ini Pengambil Kredit memberikan ijin kepada Perusahaan Asuransi untuk memperoleh dan atau memeriksa data atau keterangan-keterangan yang diperlukan tentang diri ataupun keadaan keuangan Pengambil Kredit baik yang ada pada Bank maupun langsung pada Pengambil Kredit.
- (4) Surat Perjanjian pertanggungan/polis asuransi kredit harus disimpan pada Bank.

#### Pasal 17

Surat-surat urur tanah, surat bukti Hak Milik, bukti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau hak-hak lain, yang dijaminkan pada Bank, surat-surat atas barang yang diserahkan kepada Bank sebagai jaminan dan surat-surat berharga yang dipandikan kepada Bank, harus disimpan pada Bank sampai dengan lunasnya lunas dengan memberikan risi sebagai lande tena.

#### Pasal 18

- (1) Semua tanggungan yang dididarkan di atas tanah-tanah yang dijaminkan kepada Bank dan yang diikat dengan sesuatu ikatan jaminan tidak boleh diserahkan atau sebagian dari adanya dituntuhkan, diubah pengkuutannya jika tidak mendapat izin tertulis dari Bank.
- (2) Selain itu dengan persetujuan Pengambil atau Badan Usahan Berhutang (BIBU) atau apabila tidak mendapat izin tertulis dari Bank, semua barang yang dijaminkan kepada Bank tidak boleh dipisahkan seluruhnya atau sebagian, dipindahkan, diikat dengan suatu perjanjian, disewakan, diikat dengan perjanjian bagi hasil, atau

- disuruh patril kepada orang lain, atau dengan jalan apapun dikal dengan suatu hutang.
- (3) Apabila perjanjian ini sudah ada pada waktu diadakan perikatan dengan Bank, maka perjanjian hanya boleh ditrusukan dengan izin tertulis dari Bank.  
Jika dari jaminan tersebut diatas berupa tanah yang dapat dilanami dengan tarumanyang dapat dikal dengan ikatan panan (oogsvrband), maka alas tanah-tanah itu tidak boleh dilaruh oogsvrband jika tidak mendapat izin tertulis dari Bank.
  - (4) Hak-hak atas barang yang dijamin pada Bank tidak boleh diubah dengan persetujuan yang berhak atau dipaskan jika tidak mendapat izin tertulis dari Bank.
  - (5) Sewa yang ditentukan untuk harta benda yang dijamin kepada Bank atau uang ganti kerugian atas penggunaan harta benda itu tidak boleh diturunkan atau diterima sebagai persokot dan juga hak untuk menerimanya tidak boleh dipaskan kepada orang lain selain kepada Bank, tidak boleh diserahkan atau dipindakan, kecuali mendapat izin tertulis dari Bank.

#### Pasal 19

- (1) Semua harta benda yang dijamin kepada Bank, lagihan yang dipindakan kepada Bank, esturansl dengan Banker's Clause untuk dan atas nama bank, semuanya dipergunakan untuk jaminan agar hutang tersebut didalam akiz yang bersangkutan dibayar sebagaimana mestinya, dan untuk jaminan semua hutang Pengambil Kredit kepada Bank karena apapun, sokarang atau pada suatu kelika.
- (2) Apabila hutang Pengambil Kredit kepada Bank telah dibayar kunes seluruhnya dan Bank tidak mempunyai lagi piutang apapun, dan tidak ada lagi persetujuan kredit antara Pengambil Kredit dengan Bank, maka Bank menyelutjel pe-roya-an semua ikatan jaminan dimaksud.

#### Pasal 20

- (1) Dalam rangka pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit, Bank berwenang untuk :
  - 1.1. Menyerahkan tugas pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit kepada Pihak Ketiga yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Bank.
  - 1.2. Menempatkan petugas Bank di tempat perusahaan Pengambil Kredit untuk melakukan pengawasan.
  - 1.3. Menempatkan petugas-petugas Bank dan/atau orang-orang lain yang ditunjuk dan diberi kuasa guna mewakili Bank untuk ikut serta dalam menagement perusahaan Pengambil Kredit.
- (2) Dalam rangka pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit, Bank juga berhak sewaktu-waktu mengambil tindakan-tindakan lain dalam bentuk apapun juga selain yang ditentukan dalam ayat 1 pasal ini.
- (3) Kecuali bila ditentukan lain oleh Bank, segala biaya sehubungan dengan dan untuk pelaksanaan hal-hal yang tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini menjadi beban dan wajib dibayarkan oleh Pengambil Kredit.

#### Pasal 21

- Pengambil Kredit mamparkanankan Badan/Lembaga/Instansi Pemerintah misalany Bank Indonesia, Badan Pemerkan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), Badan Pemerika Keuangan (BPK), atau pihak lain untuk :
- a. meminta keterangan-informasi tentang keadaan perusahaan dan atau keuangan Pengambil Kredit kepada Bank.
  - b. melakukan pemeriksaan kntempat Pengambil Kredit dengan sejlin atau dengan persetujuan Bank.

## II. HIPOTIK DAN CREDITVERBAND

#### Pasal 22

- (1) Dengan dipasangnya hipotik atau creditverband untuk kepentingan Bank, maka Bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun untuk, jika dianggap perlu oleh Bank, mengurus (dalam arti yang sekus-kusanya) harta benda yang dikal dengan hipotik atau creditverband untuk kepentingan Bank, dengan menagubatkan pemilik (eigenaar) atau yang menguasai (bezitter), sehingga Bank berhak dan atas biaya pemilik atau bezitter untuk :
  - menyuruh mengadakan perbaikan, melakukan pemeliharaan, misalnya mengecat, mengapur dan sebagainya,
  - mengurus pemasangan dan sambungan pipa air, gas dan listrik pada bangunan-bangunan.
 Selanjutnya atas nama pemilik atau bezitter :
  - menyampaikan pemberitahuan tentang obyek pajak bumi dan bangunan,
  - mengajukan keberatan atas penetapan pajak bumi dan bangunan
  - memasukan permohonan untuk merubah penetapan pajak bumi dan bangunan
  - melakukan tindakan lanjutan yang perlu mengenai hal itu,
  - mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan syarat-syaratnya menalapkan besarnya sewa dan jangka waktu yang dianggap baik oleh Bank,
  - menghentikan perjanjian sewa-menyewa, perjanjian untuk memakal dan atau mendiami,
  - menerima uang sewa dan untuk itu memberikan kwitansi, misalnya :
  - agar uang sewa atau ganti kerugian dibayar,
  - agar perjanjian sewa-menyewa, perjanjian untuk memakal dan atau mendiami dibatalkan menurut hukum dengan meminta ganti kerugian, apabila yang diuduki oleh mereka tidak mempunyai

suatu hak atasnya, dikosongkan.

- (2) Dengan dipasangnya hipotik atau creditverband untuk kepentingan Bank, maka pemilik atau bezitter menyerahkan sebagai milik kepada Bank segala hak yang ditimbulkan karena perjanjian ini baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, untuk menerima :
  - Uang sewa dari tanah yang dikal hipotik atau creditverband,
  - segala hak yang akan timbul pada waktu perjanjian dibatalkan dan atau karena perjanjian itu tidak atau tidak sepenuhnya dipenuhi, guna diperhitungkan dengan hutangnya ditambah bunga dan biaya-biaya setelah dipotong dengan biaya-biaya lain sehubungan dengan perjanjian itu.

Sedang bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun untuk dan atas nama pemilik atau bezitter untuk :

- pengakuan dari penyewa atas pemindahan hak tersebut diatas atau
  - agar pemindahan hak tersebut diberlakukan secara resmi kepada penyewa.
- (3) Sepanjang pemindahan hak (cessie) pada ayat (2) tersebut diatas tidak terjadi atau tidak dapat diperhitungkan dengan piutang yang akan datang, maka pemilik atau bezitter dalam hal ini juga menyerahkan kepada Bank dan Bank juga menerima penyerahan tersebut :
    - segala hak yang bagi pemilik atau bezitter dapat berlaku untuk menerima uang sewa dan harta benda yang dikal (hak dimaksud timbul sebagai akibat dari perjanjian yang mungkin dibuat setelah pemasangan hipotik atau creditverband)
    - segala hak yang timbul karena pembatalan dari perjanjian tersebut dan atau tidak atau tidak sepenuhnya dilaksanakan perjanjian itu, guna diperhitungkan dengan hutangnya ditambah dengan bunga dan biaya-biaya setelah dipotong dengan biaya-biaya lain sehubungan dengan perjanjian itu.
 Sedang bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun untuk :
    - menerima semua lagihan yang diberikan sebagai pembayaran dengan membuat akta yang diperlukan atas nama pemilik atau bezitter yaitu pada tiap waktu perjanjian sewa-menyewa baru seperti tersebut diatas dibuat.
    - Sedang : - Segala hak yang timbul sebagai akibat dari perjanjian sewa-menyewa tersebut diatas, diserahkan kepada Bank sebagai pemilik, yang menerima baik penyerahan itu dan menandatangani akta itu atas nama pemilik seperti ditrangkan dalam pasal 613 KUH Perdata.
 Sedang Bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali untuk dan atas nama pemilik atau bezitter meminika kepada penyewa :
    - agar penyerahan dan penerimaan hak itu diakui atau
    - agar pemindahan hak itu diberlakukan secara resmi kepadanya.
  - (4) Semua perjanjian, penyerahan dan tindakan selanjutnya seperti tersebut dalam ayat 2 dan 3 dari pasal ini, baru mulai berlaku pada hari pemberitahuan oleh Bank kepada penyewa tentang penyerahan itu secara resmi atau sesudah diminta pengakuan tentang hal itu dari penyewa.

#### Pasal 23

Dengan pemasangan hipotik atau creditverband untuk kepentingan Bank, Bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali untuk meniasang hipotik/creditverband baru atau hipotik kedua, ketiga dan seterusnya atas Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan, sebagai pengganti dan atau monambah hipotik atau creditverband yang telah dipasang lebih dahulu atas tanah tersebut, apabila pengambil kredit atau pemberi hipotik atau creditverband memperoleh Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan atas tanah dengan hak lain kecuali Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan yang telah dikal dengan hipotik atau creditverband untuk keperluan Bank, paling tinggi sampai jumlah dan sedapat mungkin dengan syarat-syarat perjanjian seperti yang telah berlaku pada atau berhubungan dengan hipotik atau creditverband yang lebih dulu.

#### Pasal 24

Sebagai tambahan jaminan, supaya segala hutang Debitur dibayar sebagaimana mestinya pada Bank baik yang sudah ada atau yang akan timbul pada suatu ketika berupa jumlah pokok, bunga, denda, provisi, biaya-biaya baik itu maupun lainnya, maka pengambil kredit atau pemberi hipotik atau creditverband, dengan pemasangan hipotik atau creditverband untuk kepentingan Bank :

- mengpindakan juga kepada Bank semua piutang dan hak yang akan jatuh kepada pengambil kredit atau pemberi creditverband, jika tanah yang dijaminan dicabut oleh negara untuk kepentingan umum atau dikembalikan menjadi tanah Negara, atau jika Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha dihentikan, termasuk piutang yang timbul karena penggantian, pembayaran atau ganti rugi (juga jika pembayaran itu tidak disebut dalam akta dimana hak itu diletakkan).
- Lagi pula Bank berwenang untuk :
- meminta dan menerima segala piutang yang akan timbul karenanya, baik diluar maupun dihadapan Pengadilan,
  - membenkan lunda pembayaran yang sah,
  - menentukan besarnya uang penggantian, pembayaran atau ganti-rugi secara damai.
- Sedangkan :
- Negara atau pemilik tanah bila perlu membantu dalam pelaksanaannya.
- Semua biaya yang mengurangi hak-hak Bank :
- yang berdiril sendiri dan yang oleh sebab lain ada pada Bank sebagai pemegang hipotik atau creditverband

termasuk hak atas pembayaran hutang dan bunga serta biaya-biaya lain.

## Pasal 25

- (1) Apabila hutang yang berupa jumlah pokok atau bunga, denda, provisi, biaya-biaya baik atau maupun lainnya tidak dibayar pada waktunya, jika dan sepanjang hutang itu telah dapat dilagih atau sudah dilagih, maka Bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh sebab apapun, untuk:
  - menyuruh menjual/dihadapkan umum harta-benda yang dihipotikkan/dicredietverbandkan kepada Bank, dan jika, hipotik itu hipotik pertama atau menjadi hipotik pertama, baik seluruhnya ataupun sebagian-sebagian,
  - mengatur dan menentukan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat dari penjualan itu,
  - menerima uang hasil penjualan dan memberinya bukti pembayaran, dan memperhitungkan dengan:
    - hutang pokok, bunga, bunga tambahan, denda, provisi, biaya-biaya baik atau maupun lainnya, termasuk pula pemberian menurut perhitungan prosentase atau pemberian lainnya untuk penerima kuasa, dan untuk juru aka,
    - jumlah yang mungkin telah dibayar lebih dulu oleh Bank seperti yang dimaksud dalam pasal 7,
    - meminta kekurangan pembayaran sekaligus dan sekaligus lunas jika hasil penjualan harta benda yang dihipotikkan/dicredietverbandkan tidak mencukupi untuk membayar hutang ditambah bunga dan biaya-biaya,
    - mengembalikan kelebihan hasil penjualan harta benda yang dihipotikkan/dicredietverbandkan.

Apabila penjualan dihentikan karena harga dari harta-benda yang dijual menurut pendapat Bank tidak mencukupi, maka biaya yang dikeluarkan menjadi beban pengambil kredit dan akan ditagih daripadanya, sedang Bank selanjutnya berhak untuk mengulang telag dan penjualan itu pada hari yang lain.

- (2) Apabila Bank hendak menggunakan hak untuk menjual seperti yang disebut dalam ayat 1, maka harta-benda yang dihipotikkan atau dicredietverbandkan itu harus disediakan untuk dilihat pada hari yang ditentukan oleh Bank kepada yang berminat, sedang pihak yang dahulu mempunyai hak atas harta-benda yang dijaminan itu setelah penjualan selesai, harus dengan segera menyerahkan dan menyerahkan kepada pemilik baru. Selanjutnya Bank berhak untuk menepatkan pembentahan tentang penjualan pada harta-benda yang dijaminan, yang tidak boleh dihilangkan, atau dirusak, sehingga tidak dapat dibaca lagi tanpa izin Bank.
- (3) Sebelum melakukan penjualan seperti yang dimaksud dalam ayat 1, Bank berhak untuk:
  - menyuruh memecah harta-benda yang dijaminan menjadi beberapa bagian dan luasnya tiap bagian seperti yang dianggap berguna atau perlu oleh Bank, agar bagian-bagian yang pecah demikian, bila perlu dan menurut pilihan Bank, dapat dijual terpisah pada waktu yang bersamaan atau yang berlainan dan atas nama yang berhak:
    - melaporkan hal itu kepada Badan Pertanahan Nasional,
    - meminta surat ukur (metrieel) dan surat keterangan dari juru ukur tanah (landmeterskennis),
    - menghadap semua pejabat yang berwenang, supaya dihadapan mereka dapat membuat dan menanda-tiangani akta-akta pemecahan tersebut.
  - pada waktu penjualan supaya memasang eddisiebaarheid (Sovelluut) seperti yang dianggap perlu oleh Bank, dan
  - atas nama yang berhak:
    - menyuruh membuat akta atau keterangan-keterangan selanjutnya,
    - mengadakan dan menanda-tiangani akta,
    - melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna oleh Bank, komany; atas biaya pengambil kredit.

## Pasal 26

Apabila harta-benda yang dihipotikkan/dicredietverbandkan kepada Bank dijual atas kemauan pemilik sendiri, jika hipotik itu hipotik yang pertama atau sudah menjadi yang pertama, maka tidak berlaku syarat pemborsihan (zuivering), kecuali jika penjualan itu dilaksanakan berdasarkan pasal 1178 ayat 2 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## Pasal 27

Harta benda diatas tanah yang dihipotikkan/dicredietverbandkan harus diasuransikan dengan Banker's clause Bank kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk/dialijui oleh Bank dengan besar dan jangka waktu pertanggungan yang ditetapkan oleh bank.

### III. PENYERAHAN HAK MILIK ATAS KEPERCAYAAN/FIDUCIA (FIDUCIARE EIGENDOMSOVERDRACHT/FEO); PASAL 28

- (1) Apabila untuk menjamin agar hutang Pengambil Kredit kepada Bank dibayar lunas, Pengambil kredit menyerahkan secara kepercayaan (Fiducia) atas barang-barang tersebut dalam persetujuan tentang hal itu, seperti barang inventaris, mesin-mesin, persediaan barang/bahan baku, kendaraan, perkakas rumah, bangunan dan sebagainya, maka Pengambil Kredit pada saat menerima persetujuan dan selanjutnya segera-kurangnya tiap akhir bulan, menyerahkan secara kepercayaan (Fiducia) kepada Bank untuk menjamin hutang yang tersebut dan memberikan barang-barang yang baru didapatnya tetapi

belum diserahkan kepada Bank:

- (2) Penyerahan dan pemberian itu dapat dilakukan pada tempat barang itu terletak dengan mengimkan surat/daftar yang dilanda tangan dan ditandatangani berhubungan dengan persetujuan itu menurut bentuk yang ditentukan oleh Bank;
- (3) Surat/daftar itu berisi keterangan tentang barang-barang yang diserahkan dan berisi ketetapan bahwa Pengambil Kredit memegang barang itu sebagai orang yang menyimpannya untuk kepentingan Bank, atau bagaimana dimaksudkan dalam pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan sebagaimana dimaksud pula dalam pasal 29 ayat (1) syarat-syarat ini.

## PASAL 29

- (1) Pengambil Kredit dengan ini diberi kuasa oleh Bank untuk:
  - menerima atas nama Bank semua hak milik atas barang-barang yang terasok dalam daftar sebagaimana dimaksud dalam pasal 28,
  - menyimpan barang-barang itu sebagai pemegang pakal,
  - memindahkan ketempat lain, setelah mendapat izin tertulis dari Bank,
  - membiarkan dan menyimpan ditempat itu, atas nama Bank untuk menjual setiap waktu barang-barang itu pada tempat barang tersimpan;
- (2) Atas barangnya, Pengambil Kredit harus:
  - memelihara, memperbaiki sebagaimana mestinya semua barang sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diatas,
  - menjaga dengan barang baru semua barang inventaris, mesin-mesin, perkakas rumah, kendaraan, persediaan barang/bahan baku, bangunan dan sebagainya, atau bagian daripadanya yang usang, rusak atau tidak dapat dipergunakan lagi; sedang jika barang-barang yang dijaminan pada barang inventaris, mesin, mesin, perkakas rumah, kendaraan, persediaan barang/bahan baku, bangunan dan sebagainya atau barang-barang yang akan dipergunakan, dianggap sebagai pengganti barang-barang yang usang, rusak dan tidak dapat dipergunakan lagi.
- (3) Setiap saat Pengambil Kredit harus menjelinkan kepada petugas Bank, atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank untuk masuk ketempat penyimpanan barang-barang tersebut dalam ayat 1 diatas.

## PASAL 30

- (1) Khusus untuk persediaan barang atau bahan baku selama kuasa tersebut dalam pasal 25 belum dicabut atau dibatalkan karena sebab lain atau selama Bank belum melakukan hak tersebut dalam pasal 29 untuk menguasai barang-barang itu atau hak sebagaimana tersebut dalam pasal 31 untuk menguangkan semua barang yang diserahkan secara fiducia (FEO) kepada Bank; maka Pengambil Kredit benyengan untuk mengambil dalam jumlah yang wajar menurut persahaan pada umumnya, untuk menjual semua barang dagangan yang diserahkan kepada Bank sebagai jaminan dan masih dalam penyimpanannya, baik sebelum maupun sesudah diproses di perusahaannya; Pengambil Kredit berkewajiban untuk:
  - membiarkan inopren kepada Bank mengenai barang-barang yang telah dijual, sekurang-kurangnya tiap-tiap bulan pada hari kerja terakhir;
  - menyerahkan kepada Bank seluruh hasil penjualan, tagihan dan persokot yang diterima.
- (2) Barang-barang yang dijaminan oleh Pengambil Kredit kepada Bank, yang tidak termasuk dalam ayat 1, dapat dijual setelah mendapat izin tertulis dari Bank.

## PASAL 31

- (1) Apabila jumlah pokok atau bunga, denda, provisi, biaya, baik berupa atau maupun yang lain, yang harus dibayar oleh Pengambil Kredit tidak dibayar pada waktunya, dan jika sudah dapat dilagih atau sudah dilagih, maka Bank berhak tanpa perlawanan atau menepuh jalan perdangan lebih dahulu, mengambil tindakan agar semua barang yang ada dan diserahkan secara fiducia (FEO) kepada Bank diuangkan baik seluruhnya maupun sebagian, dengan cara dan pada waktu yang dikehendaki oleh Bank serta menggunakan hasil bersih untuk membayar hutang Pengambil Kredit kepada Bank karena sebab apapun, baik seluruhnya maupun sebagian; sedangkan Bank wajib mengembalik kelebihan pembayaran piutang kepada Pengambil Kredit.
- (2) Pengambil Kredit harus memberi izin kepada Bank, untuk menggunakan tempat perusahaan dan pekerja/pegawainya guna penjualan seperti dimaksud dalam ayat 1 dengan cuma-cuma.

### IV. GADAI (PAND) DAN BELENING

## PASAL 32

- (1) Gadai adalah suatu hak yang diperoleh oleh Bank atas benda-benda bergerak yang diserahkan oleh Pengambil Kredit atau Pemberi gadai yang memberikan kekuasaan kepada Bank untuk menjual dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang tersebut secara didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya apabila Pengambil Kredit atau Pemberi Gadai tidak melunasi hutangnya (pasal 1150 KUH Perdata).
- (2) Semua benda-benda bergerak yang digadalkan kepada Bank baik yang disitihkan secara logas maupun menurut ketentuan pasal 19, tetapi menjadi tanggungan Pengambil Kredit atau Pemberi Gadai dan semua biaya untuk memindahkan, menyimpan, menjual, menyerahkan dan penitayanan pada asuransi dibebankan kepada Pengambil Kredit atau Pemberi Gadai.

## PASAL 32

Semua benda-benda bergerak yang digadaikan kepada Bank harus dilepaskan dari kekuasaan Pengambil Kredit atau Pemberi Gadai dan diserahkan dibawah kekuasaan Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh dan atas nama Bank.

## PASAL 34

Bank berhak untuk menggadaikan ulang kepada pihak lain semua benda-benda bergerak yang digadaikan kepada Bank.

## PASAL 35

Untuk Gadai berupa surat-surat berharga berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (1). Menggadai surat-surat berharga dilakukan dengan menyerahkan kepada Bank semua hak Pemberi Gadai sebagai pemilik dari surat-surat berharga itu, terutama hak untuk menerima bunga yang akan diterima, dividend, pembayaran kembali dan pembayaran-pembayaran lain berupa apapun; serta hak untuk menghadiri semua rapat pemegang saham atau obligasi dan hak untuk mengeluarkan suara yang dianggap perlu untuk kepentingan pemegang saham atau obligasi.
- (2). Bilamana perlu dan dikehendaki oleh Bank, surat berharga yang digadaikan kepada Bank dapat dipindahkan menjadi atas nama Bank sebagai pemegang gadai, untuk itu Pengambil Kredit atau Pemberi Gadai dengan ini memberi kuasa khusus kepada Bank yang tidak dapat dicabut kembali oleh sebab apapun juga.

## PASAL 36

Untuk gadai atau belianing berupa stock barang dagangan/bahan baku, apabila antara Bank dengan Pengambil Kredit atau Pemberi gadai sudah ada persetujuan, bahwa harta benda yang sudah atau akan digadaikan kepada Bank akan disimpan pada tempat yang dipinjamkan oleh Pengambil Kredit atau Pemberi Gadai pada Bank, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (1). Pinjam pakai (Brutleerling) untuk waktu yang tidak tertentu, dengan diberikan hak kepada Bank dan kepada Pengambil Kredit untuk membatalkan persetujuan itu, dengan ketentuan, bahwa persetujuan tidak dapat dibatalkan apabila yang meminjam pembatalan adalah Pengambil Kredit selama hutang kepada Bank yang timbul dari sebab apapun belum dibayar lunas oleh Pengambil Kredit atau selama ada persetujuan kredit dengan Bank;
- (2). Kunci-kunci dan tempat yang dipinjamkan harus diserahkan kepada orang yang ditunjuk oleh Bank dan orang itu menyimpan semua barang yang digadaikan atas nama Bank, tetapi atas beban Pengambil Kredit;
- (3). Dalam hal barang-barang yang dipinjamkan, Pengambil Kredit membebaskan Bank (mitjwaren) dari liabilitasi yang menyewakan atau pemilik tempat, dari pegawai penyimpanan dan Pemerintah atau lainnya, sedangkan biaya-biaya dan pajak menjadi beban Pemberi gadai pula;
- (4). Jika perlu Bank berhak mengambil kembali barang-barang yang digadaikan dalam kekuasaan Bank, atau menyerahkan kepada orang yang ditunjuk oleh Bank dan pilihan ini harus disetujui oleh Pengambil Kredit, serta Bank berhak juga memindahkan barang-barang yang digadaikan ke tempat lain atas biaya Pengambil Kredit.

## PASAL 37

Untuk gadai berupa emas atau perhiasan emas, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (1). Menggadai emas atau perhiasan emas, dilakukan dengan cara menyerahkan secara fisik kepada Bank benda-benda berupa emas atau perhiasan emas yang dijadikan jaminan;
- (2). Bank atau kuasanya yang ditunjuk oleh Bank berhak untuk memeriksa, menguji baik mengenai berat, karat maupun kadarnya dan menaksir nilainya dalam rupiah;
- (3). Bank dapat menunjuk pihak lain untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian emas atau perhiasan emas sebagaimana disebutkan dalam butir 2 diatas.

## PASAL 38

Untuk gadai Deposito atas nama, Bilyet Deposito berlaku ketentuan sebagai berikut:

- (1). Menggadai deposito atas nama dilakukan dengan menyerahkan bilyet deposito kepada Bank dan hak liabilitasi atas deposito tersebut kepada Bank dengan dibuat Akte cessie yang dilandatangan oleh Pemberi Gadai dan disetujui (betekend) oleh Bank yang menerbitkan deposito atas nama tersebut;
- (2). Pemberi gadai wajib untuk memberitahukan kepada bank penerbitan deposito atas nama tersebut mengenai digadainya deposito atas nama dimaksud.

## PASAL 39

Apabila hutang kepada bank, baik jumlah pokok, bunga, bunga tambahan, denda, provisi dan biaya-biaya yang lain, tidak dibayar pada waktunya oleh Pengambil Kredit atau pemberi gadai jika sudah atau dapat dilagih, Bank berhak menjual benda-benda bergerak yang digadai dan dihadapan umum atau jika dianggap perlu oleh Bank, lupon jika barang itu terdiri dari barang dagangan, surat berharga, emas/perhiasan emas dan deposito atas nama yang dapat dijual di pasar atau di bursa dengan tidak memerlukan perijinan atau teguran melalui pengadilan, menjual dibawah tangan dengan bantuan dan/orang perantara atau melalui pengadilan, agar supaya dari hasilnya dapat dibayar hutang Pengambil Kredit kepada Bank dengan dihitung pula biaya-biaya perijinan (somesi), biaya-biaya lelang dan

pemberian-pemberian, baik menurut prosentase maupun yang lain, yaitu pemberian kepada perantara atau juru sita yang disuruh oleh Bank untuk menjual dalam melaksanakan penagihan.

## V. PEMINDAHAN PIUTANG (CESSIE)

### PASAL 40

Apabila Pengambil Kredit menyerahkan hak atas semua piutangnya (Cessie) terhadap pihak ketiga atau semua piutangnya yang termasuk golongan tertentu sebagai jaminan pembayaran hutangnya kepada Bank, Pengambil Kredit pada saat membuat hutang dan sekurang-kurangnya pada tiap-tiap akhir bulan (hari kerja terakhir) harus menyerahkan hak atas piutang itu, yang didapatnya dari pihak ketiga dan yang belum dibayarkan haknya kepada Bank. Untuk penyerahan hak ini maka:

- Pengambil Kredit mengirimkan kepada Bank suatu daftar yang ditandatangani menurut bentuk (model) yang ditentukan oleh Bank dengan menuliskan persetujuan dan pengakuan hutang nya.
- Bank mengakui telah menerima daftar itu dan menyetujui pula penyerahan tagihan yang tercantum di dalamnya dan mana memuat piutang yang akan diserahkan hak liabilitasi dalam nama memuat
- Bank mengakui penerimaan yang tercantum di dalamnya.

### PASAL 41

Apabila Bank menghendaki, Pengambil Kredit harus menyerahkan kepada Bank surat-surat dagang (handels-papier) atas nama atau yang telah disorahkan kepada Bank dengan endosemen atau surat kwitansi yang dilandatangan oleh yang berhutang untuk menyatakan jumlah dari tiap-tiap piutang yang telah di-cessiekan, dan selanjutnya semua tanda bukti untuk tiap-tiap piutang demikian dan yang dianggap perlu oleh Bank.

### PASAL 42

Bank berwenang menunjuk orang yang wajib meng-akseptasi surat dagang tersebut dalam pasal 41, mengautkan cessie terhadap Yang berhutang yang diserahkan itu, menerima semua pembayaran Yang Berhutang atas nama Pengambil Kredit, apabila cessie itu belum dibayarkan secara resmi kepada Yang Berhutang atau belum diakui oleh mereka, dan memberikan kwitansi untuk itu atas namanya, selanjutnya mewakili Pengambil Kredit diluar dan dihadapan pengadilan, untuk mendapat pembayaran piutang yang di-cessiekan itu.

### PASAL 43

- (1). Bilamana hutang Pengambil Kredit kepada Bank sudah dapat dilagih, Bank berhak memperhitungkan dari piutang yang diterimanya.
- (2). Apabila cessie dipergunakan juga untuk menjamin kredit rekening koran yang dibuka oleh Bank untuk Pengambil Kredit, maka uang yang diterima oleh Bank dari piutang yang telah di-cessiekan itu, dibuku kredit (dikreditir) dalam rekening yang bersangkutan, jika perlu sesudah dikurangi dengan hak yang ditentukan dalam ayat 1 diatas.
- (3). Apakah Pengambil Kredit berhak menggunakan kredit dari rekening seperti tersebut dalam ayat kedua; atau boleh meng-ambil persekot dari Bank, yang menentukan adalah persetujuan yang ada antara Pengambil Kredit dengan Bank.

### PASAL 44

Apabila piutang yang telah di-cessiekan tidak atau tidak sepenuhnya dibayar oleh yang berhutang kepada Pengambil Kredit pada hari pembayaran (vervaldag), Bank berhak mengembalikan cessie (retrocessie); dan pengambilan cessie ini akan berlaku, karena Bank mengirimkan kepada Pengambil Kredit suatu daftar yang dilandatangan yang memuat perincian (specifical) dari piutang yang dikembalikan, dan karena daftar itu dilandatangan oleh Pengambil Kredit sebagai tanda telah disetujui, maka Bank harus mengembalikan kepada Pengambil Kredit semua surat-surat dan tanda bukti yang diterima dari Pengambil Kredit tentang piutang yang sudah dikembalikan menurut pasal 41, sedangkan Pengambil Kredit harus membayarkan uang piutang yang di-cessiekan itu kepada Bank atau menambah jaminan untuk keperluan Bank.

### PASAL 45

- (1). Semua biaya cessie, retrocessie dan penerimaan uang dari piutang yang sudah di-cessiekan oleh Bank, baik diluar maupun dihadapan pengadilan, demikian pula biaya materai, biaya-biaya pemberitahuan secara resmi (betekening), provisi inkaso, menempuh jalan pengadilan baik dengan sile konservator maupun sile eksekutorial, memintakan palisi, biaya-biaya perkara dan lain-lain menjadi beban Pengambil Kredit
- (2). Atas permintaan Bank untuk pertama kali, Pengambil Kredit pada kesempatan pertama harus mengembalikan kepada Bank semua biaya tersebut dalam ayat 1, atau membayarkan lebih dahulu kepada Bank sejumlah uang yang dikehendaki oleh Bank untuk membayar biaya-biaya atau persekot kepada pihak ketiga.

## VI. GADAI PENSIUN DAN TUJANGAN.

### Pasal 46.

Apabila yang berhutang atau siapapun menggadai pensiun atau tunjangan kepada Bank sebagai jaminan pembayaran hutangnya kepada Bank, Bank berwenang memerintahkan supaya pensiun atau tunjangan yang digadaikan dibayar dengan menyimpangkan semua orang lain yang berhak atasnya, untuk keperluan itu yang berhak atas pensiun atau tunjangan harus memberikan kepada Bank akta yang bersangkutan, surat pensiun dan lain-lain dan surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali atau surat kuasa khusus sebanyak yang dianggap perlu oleh Bank, supaya yang pensiun atau tunjangan itu diterima oleh Bank sedangkan surat bukti penyetoran/pembayaran diberikan kepada yang berhak atas pensiun atau tunjangan dimaksud.

**Pasal 47.**

- (1) Apabila hutang penerima kredit kepada Bank sudah diproses ditagih, Bank berhak melakukan pemotongan atas pensiun atau tunjangan yang diterima, guna pembayaran angsuran pinjamannya. Sisa lebihnya diserahkan oleh Bank kepada yang berhak.
- (2) Apabila pensiun atau tunjangan dijadikan Jaminan kredit rekening koran yang dibuka oleh Bank untuk yang berhutang, maka uang yang diterima oleh Bank dibukukan ke dalam rekening yang bersangkutan, dan/atau sesudah dikurangi jumlah yang ditentukan menurut ayat (pertama).

**VII. GADAI POLIS ASURANSI JIWA.**  
**Pasal 48.**

Apabila polis asuransi jiwa atas nama Penerima Kredit digadaikan kepada Bank untuk menambah jumlah jaminan hutangnya, Penerima Kredit harus menyerahkan kepada Bank asli polis asuransi disertai pula suatu permintaan dari Penerima asuransi/Penerima Kredit kepada perusahaan asuransi yang bersangkutan supaya dicatat dalam polis, bahwa semua pihak yang timbul berdasarkan persetujuan asuransi dalam polis kepunyaan penerima asuransi, telah diserahkan kepada Bank, yang menerima pula penyerahan itu karena telah ikut menandatangani permintaan tersebut.

**Pasal 49.**

- (1) Yang berhutang harus membayar pada waktunya semua premi yang ditetapkan dalam polis, dan membukikan pembayaran itu kepada Bank dengan menyerahkan bukti pembayarannya.
- (2) Apabila yang berhutang lalai membayar satu kali pembayaran uang premi, maka Bank berwenang (tetapi tidak harus) meminta agar uang premi bersama-sama dengan biaya-biaya yang mungkin timbul karenanya, dalam hal ini yang berhutang harus membayar kembali semua uang yang telah dibayarkan lebih dahulu oleh Bank pada kesempatan pertama setelah diterimanya surat penagihan oleh Bank.

**VIII. PENANGGUGAN HUTANG (BORGTICHT).**

**Pasal 50.**

Apabila seorang/ badan hukum atau beberapa orang/ beberapa badan hukum menanggung hutang Penerima Kredit pada Bank, karena

penanggungan itu demi hukum timbullah akibat:

- (1) Bahwa mereka secara bersama-sama atau sendiri-sendiri (hoofdelijk) harus menanggung seluruh hutang dan membayar sebagaimana mestinya, tidak hanya jumlah pokok, tetapi juga semua bunga, denda, bunga, provisi, biaya-biaya lain baik berupa bes maupun yang lain.
- (2) Bahwa mereka terikat pada kewajiban yang harus dipenuhi oleh yang berhutang kepada Bank menurut persetujuan atau pengakuan hutang atau menurut syarat-syarat ini.
- (3) Bahwa mereka melepaskan semua haknya (voorrecht) yang diberikan oleh Undang-Undang atau hukum adat bagi penanggung (borgjan), terutama tentang penjualan paksa lebih dahulu (eerdere uitvoering) dan pemecahan (schuldspitting) serta tidak boleh mendahulukan lagi pada KUHP Perdata pasal 1648 dan 1649.

**IX. KETENTUAN-KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 51.**

Syarat-syarat umum perjanjian ini berlaku untuk semua pinjaman kepada Bank dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan persetujuan untuk itu atau dalam pengakuan hutang yang telah diberikan oleh Bank.

**Pasal 52.**

Selain dari pada menaikan tanda bukti pembayaran menurut aturan yang ditetapkan Direksi Bank, maka dalam hal persoalan seperti tersebut dalam syarat-syarat perjanjian ini atau yang berlaku pada perbuatan hukum pemberian pinjaman atau kredit, baik di hadapan atau di luar Pengadilan, Bank diwakili oleh Pamimpin Cabang, yang dapat pula memindahkan kuasanya itu, semuanya itu tidak mengurangi kelentutan-kelentutan dalam Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang ditulis dalam Akta Nomor 103 tanggal 31 Juli 1992 yang diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 73 tanggal 11 September 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A tahun 1992, berikut perubahan-perubahannya.

Demikian syarat-syarat umum ini seluruhnya telah diketahui, dimengerti serta disetujui isinya oleh Penerima Kredit/Debitur/Yang Berhutang/Peminjam.

DAFTAR ISIAN 2

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU - TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor 487/2001

PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
KABUPATEN/KOTAMADYA JAKARTA TIMUR

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208  
No. 525/17/19/2001

DAFTAR ISIAN 307  
No. 19/2001

JAKARTA, TIMUR

DA 199240

09 05 16 00 07

PENDAFTARAN PERTAMA

a. HAK TANGGUNGAN  
 No. 487/2001.  
 Peringkat : KE DUA

c. Hak Tanggungan ini diberikan untuk memjamin pelunasan piutang hingga sejumlah  
 Rp. 100.000.000,-  
 dengan huruf : **S E K U L U M**

d. OBJEK HAK TANGGUNGAN INI  
 Jenis dan Nomor Hak : **M.995/1440**  
 Luas : **286**  
 Benda-benda lain yang terdapat pada bangunan, tanaman dan hasil tanahnya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

e. Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah  
**EDIHAIWAN GUCCI.SU**  
 Tanggal : **20-4-2001** Nomor : **24/2001**  
 yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

d. TANGGAL DIBUKUKAN  
**JAKARTA, 9-5-2001**  
 A.n Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Kotamadya  
 Jakarta Timur  
 Kasli Pengukuran dan P.T  
 ttd  
**Ir. MANGASAL MARJUN, MS**  
 NIP. 010204359

g. TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT  
**JAKARTA, 9-5-2001**  
 A.n Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Kotamadya  
 Jakarta Timur  
 Kasli Pengukuran dan P.T  
 ttd  
**Ir. MANGASAL MARJUN, MS**  
 NIP. 010204359

Salinan sesuai dengan aslinya untuk keperluan penerbitan sertipikat  
 h. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
**KOTAMADYA JAKARTA TIMUR**  
 Kepala Seksi Pengukuran dan Kadetahan Tanah  
**Ir. MANGASAL MARJUN, MS**  
 NIP. 010204359





AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 24 / 2001 /

Lembar Pertama / Kedua



Pada hari ini, Jumat, tanggal 20 (duapuluh) bulan April tahun 2001 (duaribu satu) hadir di hadapan saya, EDIWARMAN GUCCI, Sarjana Hukum yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Nopember 2000

nomor 35 - XI - 2000 diangkat/bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ( untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan ), dengan daerah kerja Kota Jakarta Timur

asal 7 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 dan 4 Tahun 1996

dan berkantor di Jalan Jenderal Basuki Rahmat Nomor 19, Jatinegara Jakarta Timur, 13350 dengan dihadiri oleh saksi - saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :



- 1. Insinyur HIZALMAN SABRI, Remimpin Cabang P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) di Jakarta Warung Buncit, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Murai I/05, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 005, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09:5304:310857:7004, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Jati Padang yang berlaku sampai dengan tanggal tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu dua (31-8-2002) menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya seperti tersebut, yang mewakili DIPERSTU BERSASARAN AKTA Kuasa tertanggal sebelas Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (11-5-1999), Nomor 58, dibuat dihadapan AGUS MAJID, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) yang dimuat dalam Akta tertanggal tiga puluh satu Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua

AKTA

(31-7-1992) Nomor : 133, dibuat dihadapan MUHANI SALIM, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal sebelas September seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (11-09-1992) Nomor : 73, Tambahan Nomor : 3 A, dan anggaran dasar perseroan tersebut yang terakhir telah dirubah seluruhnya dengan akta Perubahan Anggaran Dasar PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. BANK RAKYAT INDONESIA tertanggal empat September seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (04-09-1998), Nomor : 7, yang dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal dua puluh enam Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (26-10-1999) Nomor : 86, Tambahan Nomor : 7216, bertindak untuk dan atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), berkedudukan di Jakarta, Jalan Jendral Sudirman, Nomor : 44 - 46, Jakarta Pusat ;  
 Atas kekuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal dua puluh tiga Maret

I  
 Disahkan coretan

sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama ; -  
 tahun dua ribu satu (23-3-2001), Nomor : 36, --  
 yang dibuat dihadapan YATY SRIJATI  
 II. SUHADIWIRATMAJA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dari akta mana sebuah salinannya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, Pejabat, selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama :  
 1. Tuan Haji ABDUL JALIL bin RACHMAN (ABDUL JALIL BIN RACHMAN), Wiraswasta ;  
 2. Nyonya Hajjah ATIKAH, Ibu Rumah Tangga ;  
 kedua-duanya, SHAMI, Istri, bertempat tinggal di Jakarta, Batu Ampar, Rukun Tetanga 015, Rukun - Warga 003, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, satu dan lain hal sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal dua puluh delapan Maret tahun dua ribu satu (28-3-2001), Nomor : 36, yang dibuat dihadapan YATY SRIJATI SUHADIWIRATMAJA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tersebut diatas ;  
 sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama ;  
 B. dalam jabatannya sah mewakili P.T. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Jakarta Warung Buncit ;

dua puluh tiga  
 Maret tahun dua  
 ribu satu  
 (23-3-2001)  
 Disahkan coretan  
 dengan momakai  
 gantinya.



sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ---

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : ---

bahwa oleh Pihak Kedua dan ----- dengan tuan Haji ABDUL JALIL bin -----  
ACHMAD (ABDUL JALIL BIN ACHMAD) dan istrinya Hajjah ATIKAH -----

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : ---

Ditambahkan coretan

• akta Addendum Perubahan Jangka Waktu Dan Supleni Kredit  
tanggal 23 Maret 2001  
nomor 35  
dibuat di hadapan LATTY SRIJATI SUHADIWIPATMAJAJA, Sarjana  
Hukum, Notaris di Jakarta -----

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; ---

• akta di bawah tangan yang bernometeri cukup, tanggal -----  
nomor -----

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; ---

• bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah -----  
Rp. 225.000.000,-  
dua ratus dua puluh lima juta rupiah -----  
(-----) / sejumlah  
uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-  
piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta  
pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah  
Nilai Tanggungan sebesar Rp. 100.000.000,-  
seratus juta rupiah -----  
(-----)

4 4 3 3 7 0 2 0 0 3 4

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke II (Dua) atas obyek/obyek-obyek berupa :

1 (satu) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik Sertipikat Nomor : 995/Baru terdaftar atas nama 1. ABDUL JALIL BIN AGHMAD
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor : \_\_\_\_\_ terdaftar atas nama \_\_\_\_\_

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Lemah tanggal 4 Nopember 1999

Nomor 01536/1999 yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan :

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ;

Bekas hak milik adat atas tanah seluas lebih kurang 286 (dua ratus delapan puluh enam) meter persegi, terletak di :

- Desa/Kelurahan : Baru
  - Kecamatan : Pasar Rebo
  - Kabupaten/Kotamadya : Jakarta Timur
  - Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- dengan batas-batas :
- Utara : \_\_\_\_\_
  - Timur : \_\_\_\_\_
  - Selatan : \_\_\_\_\_
  - Barat : \_\_\_\_\_

2. Hajjah ATIKAH ---  
Ditambahkan

Ditambahkan corotan



berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Lined area for listing evidence, crossed out with a diagonal line.

Isahkan coretan

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas.

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : Bangunan dan atau segala sesuatu yang berada, berdiri, tertanam atau terpasang diatas tanah tersebut yang karena sifat kepemilikannya atau menurut undang-undang dapat dianggap sebagai barang tetap, selanjutnya disebut tanah dan bangunan.

Untuk selanjutnya hak atas tanah / Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun.

PASAL 2

Pasal 2.

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

I

Disahkan coratan

- Obyek Hak Tanggungan .....  
dengan nilai Rp. ....  
( ..... )
- Obyek Hak Tanggungan .....  
dengan nilai Rp. ....  
( ..... )
- Obyek Hak Tanggungan .....  
dengan nilai Rp. ....  
( ..... )

Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;



ACQUITTANCE

Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----

Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----

Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----

Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian ; -----
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
- c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ; -
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; ---
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

dan Peringkat  
Kedua  
Ditambahkan tambahan

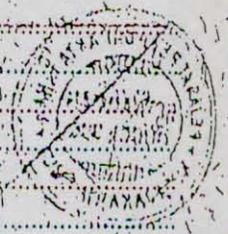
## ARTIKEL 10

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ; -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----
- Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur ; -----
- Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek



4432-702-00:TH

**Konsep surat**



Pasal 3.

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menanda tangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4.

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada **Kantor Pertanahan Nasional** **Magori di Jakarta Timur**



sihkan coreton

NOTARIS

Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh .....

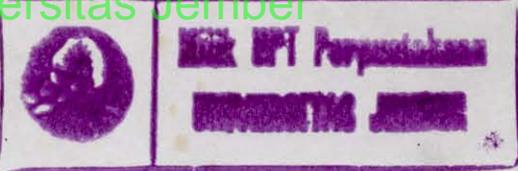
Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: .....

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini .....

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : .....

1. Nona ELVI KHAIRINA dan tuan RULI ZULKARNAEN, keduanya pegawai Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah bertempat tinggal di Jakarta, .....

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya .....



untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd



( Ir. NIZALMAN BADRI  
Gg. No. ANJOL JALILI, BIM ACEHED  
2. Majalah ATIKAN

( Ir. NIZALMAN BADRI  
Gg. No. C. HUKUM KAKIAT TIMOR  
(Partners) bertekadukta di  
Jakarta

Persetujuan

Saksi

Saksi

ttd

ttd

( ELVI KHAIRINA

( RULI ZULARNAEN

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Salinan sesuai dengan aslinya  
untuk keperluan penerbitan sertifikat.

Jakarta 09 MAY 2001

Kepala Kantor Pertanahan  
Kotamadya Jakarta Timur.

( EDIWARMAN GUCCI, S.H. )

Kepala Seksi Pengukuran  
dan Pendaftaran Tanah

