



**ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN
HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU**

SKRIPSI

Asal:	Halaman Pemberian	Klasifikasi
Tarima Tgl : No. Induk :	17 JUL 2007	306.04 Pun a
KLASIR / PENYALIN:		

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

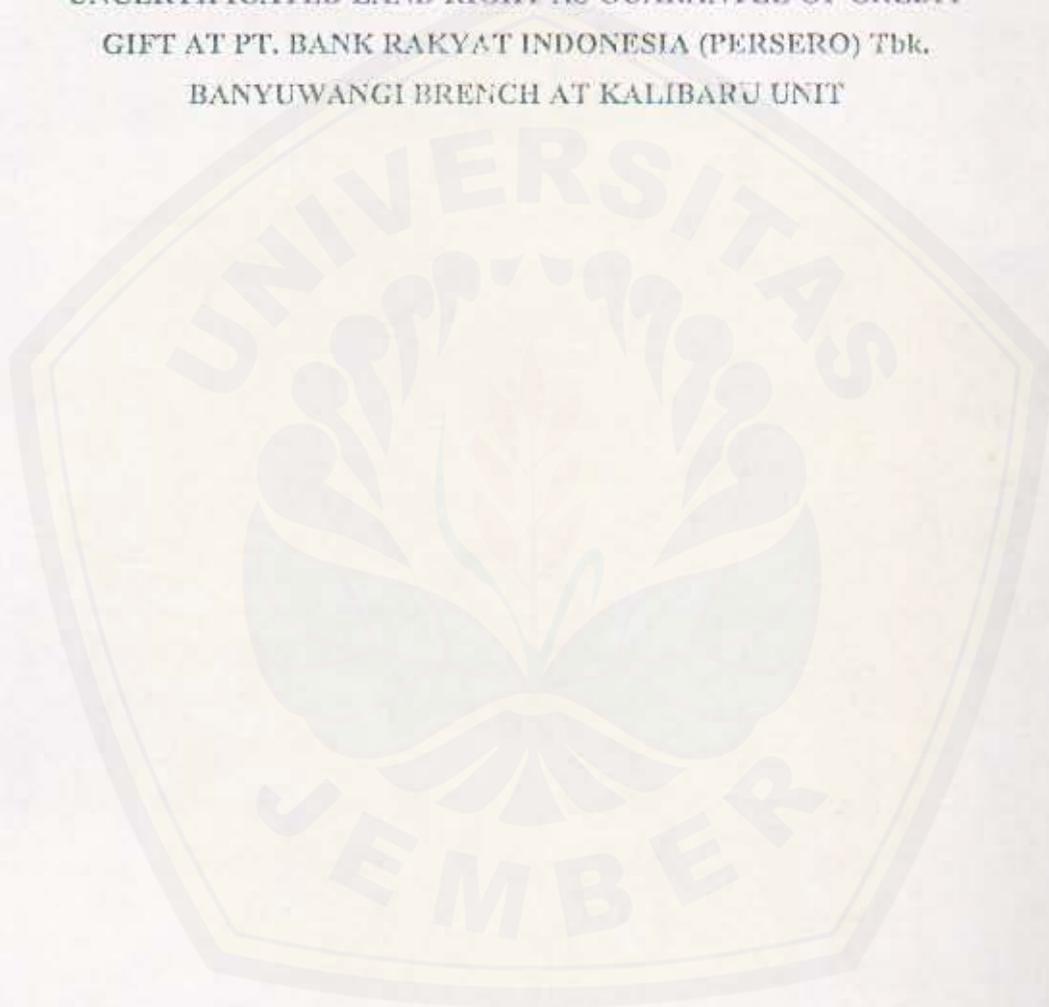
Oleh :

FITRIYANI YUNITA PUNGKASARI
NIM 020710101054

**JURUSAN/BAGIAN KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
2007**

ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN
HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU

YURIDISIAL ANALYSIS ABOUT AGREEMENT OF CORDAGE OF
UNCERTIFICATED LAND RIGHT AS GUARANTEE OF CREDIT
GIFT AT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
BANYUWANGI BRENCH AT KALIBARU UNIT



ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN
HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU

Oleh :

FITRIYANI YUNITA PUNGKASARI

NIM. 020710101054



Pembimbing :

Hj. SAADIAH TERUNA, S.H.

NIP. 130 674 837

Pembantu Pembimbing :

HIDAJATI, S.H.

NIP. 130 781 336

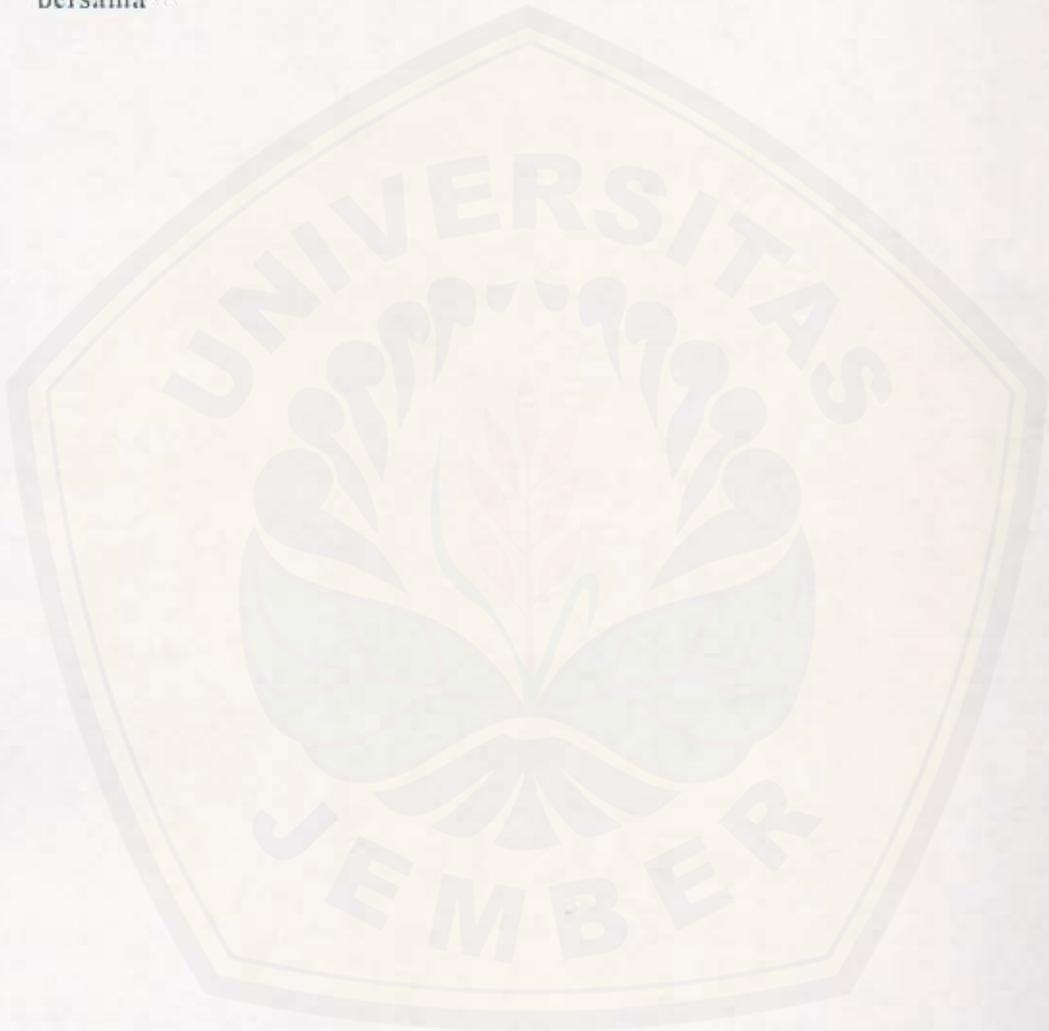
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER

2007

MOTTO

“Tak ada yang lebih sulit daripada memperoleh kembali kepercayaan yang telah hilang”*

“Usaha yang berhasil berasal dari memenuhi janji-janji dan kesepakatan bersama”*



*H. Adang Doerachman. 2005. 500 kumpulan kata-kata mutiara. Bandung: Yrama Mutiara.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : FITRIYANI YUNITA PUNGKASARI

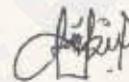
Nim : 020710101054

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul : **ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Juli 2007

Yang Menyatakan,



FITRIYANI YUNITA PUNGKASARI

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kehadiran Allah SWT serta Shalawat dan salam kepada Nabi Besar junjungan penulis Muhammad SAW, karya ilmiah (skripsi) ini, penulis persembahkan kepada :

1. Ibunda Naniek Srie Moerjani, Ayahanda Yoeswari HS. Tercinta yang telah mendo'akan, memberi kasih sayang dan semangat serta pengorbanan selama ini;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember, tempat menuntut ilmu sekaligus tempat membentuk diri dalam membuat karakter penulis yang dapat berguna bagi kehidupan orang lain;
3. Guru-guruku sejak Taman Kanak-kanak sampai Perguruan Tinggi yang terhormat, yang memberikan ilmu dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran;
4. Kakak-kakakku Ariestyo Eko Yuwono, S.E.Ak., dan Ratna Dwi Wardhani, S.E., M.M.A;
5. My Soulmate M. Mahardi R., S.H. yang selalu menjadi inspirasi bagi penulis.

PERSETUJUAN

Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji :

Hari : Sabtu

Tanggal : 14 (Empat Belas)

Bulan : Juli

Tahun : 2007

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

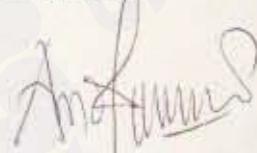
PANITIA PENGUJI,

KETUA,



H. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H.
NIP. 131 276 661

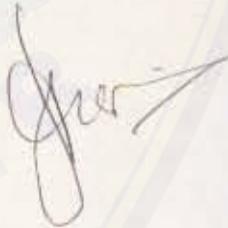
SEKRETARIS,



R. Angelica Indraswari, S.H.
NIP. 132 295 905

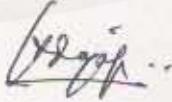
ANGGOTA PENGUJI,

1. Hj. SAADIAH TERUNA, S.H.
NIP. 130 674 837



()

2. HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336



()

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

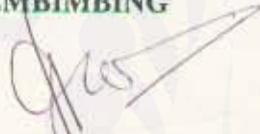
**ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN HAK
ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI JAMINAN
PEMBERIAN KREDIT PADA PT BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk. CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU**

Oleh :

FITRIYANI YUNITA PUNGKASARI

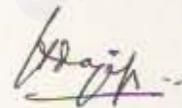
NIM. 020710101054

PEMBIMBING



HJ. SAADIAH TERUNA, S.H.
NIP. 130 674 837

PEMBANTU PEMBIMBING



HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

MENGESAHKAN,

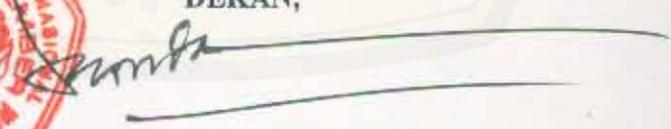
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS JEMBER

DEKAN,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur pada kehadiran Allah SWT. atas rahmat dan hidayah-Nya serta shalawat dan salam saya kepada Nabi Besar junjungan kita Nabi Besar Muhammad saw, akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU “**.

Proses penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak. Atas segala sumbangsih yang telah diberikan, penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada yang terhormat :

1. Ibu Hj. Saadiah Teruna, S.H. Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Hidajati, S.H. Pembantu Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H. Ketua Penguji atas kesediaan meluangkan waktu dalam pengujian skripsi ini;
4. Ibu R.Aj. Angelica Indraswari, S.H. Sekretaris Penguji atas kesediaan meluangkan waktu dalam pengujian skripsi ini;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. Ketua Jurusan Hukum Perdata beserta Ibu Ikarini Dani Widiyani, S.H., M.H. Sekretaris Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Pembantu Dekan I Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Pembantu Dekan II Bapak I Ketut Suandra, S.H., dan Pembantu Dekan III Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.;

7. Ibu Ikarini Dani Widiyani., S.H., M.H. Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan nasihatnya selama perkuliahan;
8. Bapak Rahman Arif Pimpinan PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi yang telah memberikan ijin melakukan penelitian pada PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru;
9. Bapak C.R. Ginting Kepala Unit PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru yang telah memberikan ijin melakukan penelitian;
10. Mbak Uut, Mas Arip, Pak Pri Karyawan PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru yang telah memberikan saran dan kritik dalam kesempurnaan penyusunan skripsi ini;
11. Kedua Orang Tuaku, Ibunda Naniek Srie Moerjani, Ayahanda Yoeswari HS yang berjuang dan memberikan motivasi, do'a, nasehat dan pencerahan dalam kehidupan penulis;
12. Kakak-kakakku Ariestyo Eko Yuwono., S.E.Ak. dan Ratna Dwi Wardhani., S.E., M.M.A. yang telah memberikan support, kasih sayang, nasehat, dan do'a selama hidup kepada penulis;
13. Sahabat sejatiku M. Mahardi R., S.H. yang telah memberikan semangat, kritikan, nasehat dan kasih sayang sekaligus menjadi musuh selama hidup penulis. "Denganmu hidup menjadi lebih hidup";
14. Sahabat-sahabatku Nova, Ratna, Rike, Vivin, Ajeng, Ima, Farid, Weny, Adist, Rijal, Handoko dan lain-lain, terima kasih atas dukungan dan bantuan kalian;
15. Teman-temanku seperjuangan angkatan 2002, serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih untuk kalian semua.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas lebih banyak kepada semua pihak yang penulis sebutkan diatas. Penulis juga berharap agar hasil penulisan karya ilmiah ini bermanfaat bagi semua pembaca.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	4
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Tujuan Penulisan	
1.4.1 Tujuan Umum	5
1.4.2 Tujuan Khusus.....	5
1.5 Metode Penelitian	
1.5.1 Pendekatan Masalah	6
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	7
1.5.4 Analisis Data	7
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	8
2.2 Dasar Hukum	8
2.3 Landasan Teori	
2.3.1 Pengertian Perjanjian	12

2.3.2	Pengertian Kredit	13
2.3.3	Pengertian Perjanjian Kredit	14
2.3.4	Pengertian Jaminan	17
2.3.5	Pengertian Hak Atas Tanah yang Belum Bersertipikat	21
2.3.6	Pengertian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit	22

BAB III PEMBAHASAN

3.1	Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan Pemberian Kredit Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru	26
3.2	Kekuatan Hukum Dari Pengikatan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan Pemberian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru	30
3.3	Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pihak Bank (Kreditur) Apabila Debitur Wanprestasi	32

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1	Kesimpulan	41
4.2	Saran	42

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Pengantar Penelitian Tanggal 21 Februari 2007 Nomor 3704/ J25. 1. 1/PP. 9/2007 Ditujukan Kepada Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi
- Lampiran II : Surat Persetujuan Menjadi Tempat Penelitian Tanggal 26 Maret-25 April 2007 Ditujukan Kepada Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember
- Lampiran III : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Tanggal 26 Maret-25 April 2007 Ditujukan Kepada Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember
- Lampiran IV : Contoh Surat Pengakuan Hutang PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk.
- Lampiran V : Blangko Formulir Pembinaan atau Pengawasan Nasabah Kupedes PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. (Model 61 Kupedes)
- Lampiran VI : Blangko Formulir Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan (fidusia) Barang PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. (Model PJ-08 a/UD)
- Lampiran VII : Blangko Keterangan Permohonan Pinjaman Kupedes Sampai dengan Rp. 2.000.000,- Melalui PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Unit (Form K-2)
- Lampiran VIII : Blangko Formulir Permohonan Kredit Umum Pedesaan (Kupedes) Melalui PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Unit (Model 72 Kupedes)
- Lampiran IX : Blangko Laporan Penilaian Agunan Untuk Rumah Yang Tidak Ada atau Ada Bangunannya dan Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Orang Lain (Model 71-78 Kupedes)
- Lampiran X : Formulir Kunjungan Kepada Penunggak (Model 152b Kupedes)
- Lampiran XI : Contoh Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk.

RINGKASAN

Perbankan di Indonesia mempunyai peran yang sangat penting dalam perkembangan ekonomi di masyarakat, utamanya kelompok masyarakat golongan ekonomi lemah. Selain itu Bank juga dapat berfungsi sebagai pemberi kredit.

PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. yang biasa disingkat BRI telah memberikan andil yang cukup besar dalam pembangunan, karena BRI dengan unit desanya yang tersebar di seluruh pelosok pedesaan dapat menjangkau kebutuhan masyarakat pedesaan yang berpenghasilan rendah.

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), SPPT ini biasa disebut dengan petok D, girik atau *verponding*. Pada waktu itu petok D, girik atau *verponding* dianggap sebagai bukti pemilikan tanah. Sejak berlakunya UUPA, maka petok D, girik atau *verponding* dianggap sebagai surat keterangan obyek pajak atas tanah.

Diterimanya hak atas tanah yang belum bersertipikat berupa petok D, girik atau *verponding* oleh PT BRI (PERSERO) Tbk. sebagai jaminan dalam memperoleh kredit maka akan melewatkan kedudukan PT BRI (PERSERO) Tbk. yang dalam hal ini sebagai Kreditur apabila Debitur melakukan wanpretasi.

Dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk membahas hal tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul "ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU"

Berdasarkan latar belakang tersebut maka terdapat permasalahan dalam penelitian skripsi ini, yaitu tentang bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pengikatan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan pemberian kredit pada PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru, kekuatan hukum dari pengikatan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan pemberian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru, dan upaya hukum apakah

yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur (bank) apabila debitur (nasabah) wanprestasi.

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan masalah secara yuridis normatif dengan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Serta metode pengumpulan sumber bahan hukum menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisis bahan hukum penulisan skripsi ini menggunakan metode deduktif merupakan metode yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian khusus.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan pemberian Kuperdes, pihak Kreditur harus mempunyai keyakinan akan kemampuan Debitur dalam mengembalikan kreditnya. Untuk itu diperlukan adanya jaminan maupun kelayakan usaha Debitur. Sebagian dari jaminan kredit yang diberikan oleh Debitur Kuperdes masih berupa hak atas tanah yang belum bersertipikat yang kemudian oleh Kreditur diikat dengan menggunakan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris. Hal ini sangat merugikan Kreditur apabila dikemudian hari Debitur Wanprestasi.

Kekuatan hukum dari pengikatan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan pemberian kredit akan melemahkan kedudukan Kreditur apabila Debitur melakukan wanprestasi sehingga jaminan tanah yang belum bersertipikat dianggap tidak menggunakan jaminan benda tidak bergerak akan tetapi hanya sebagai jaminan kepercayaan yang diikat oleh pihak Kreditur dan Debitur.

Upaya hukum yang ditempuh oleh Kreditur dalam prakteknya tidak selalu dengan eksekusi benda jaminan. Biasanya pihak Kreditur selalu mengupayakan berbagai cara damai lebih dahulu sebagai jalan keluar guna menyelamatkan kredit.

Saran yang dapat diberikan atas permasalahan tersebut, adalah bahwa perjanjian Kuperdes seharusnya diikuti pula oleh persyaratan yuridis yang ditentukan oleh pihak Kreditur sehingga tidak melemahkan kedudukannya apabila pada kemudian hari Debitur melakukan Wanprestasi, pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat hendaknya harus diketahui secara pasti kepemilikan tanah tersebut, serta untuk menghindari adanya tindakan wanprestasi, hendaknya pihak Kreditur harus lebih jauh mengenal pihak Debitur.

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan di Indonesia mempunyai peran yang sangat penting dalam meningkatkan laju perkembangan ekonomi di masyarakat, untuk itu harus memperoleh pengawasan atau pembinaan dari pemerintah dan harus dikelola oleh manajemen yang tetap menjunjung tinggi moral Pancasila. Manfaat dari kegiatan bank tidak semata-mata untuk meraih keuntungan yang sebesar-besarnya bagi sebagian masyarakat tetapi harus dapat dirasakan oleh semua masyarakat Indonesia. Utamanya kelompok masyarakat golongan ekonomi lemah agar ekonominya meningkat maka dapat meningkatkan taraf hidupnya. Dapat kita lihat dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada pasal 1 ayat 2 tercantum sebagai berikut :

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

Salah satu dari fungsi bank adalah memberikan kredit, hal ini dapat kita lihat dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada pasal 1 ayat 11 tercantum sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pinjaman uang menyebabkan timbulnya hutang yang harus dibayar oleh Debitur menurut syarat-syarat yang diterapkan dalam suatu pinjaman atau persetujuan untuk membuka kredit. Seseorang yang mendapatkan kredit dari bank merupakan orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank (Model 3A, BRI : 2)

Usaha pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mengadakan pembangunan pedesaan dilaksanakan melalui pemerataan kesempatan berusaha. Pemerintah telah berusaha memberikan perhatian melalui sektor perbankan dengan memberikan bantuan kredit kepada kegiatan usaha pedesaan. Salah satu langkah yang mendapat prioritas adalah dengan meningkatkan perkreditan di pedesaan.

Pemberian kredit dalam hal ini pihak bank selaku Kreditur sering kali menentukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak Debitur sebelum memperoleh kredit. Pihak Debitur apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak Kreditur maka kredit bisa diperoleh. Untuk memberi kepastian adanya suatu ikatan hukum antara Kreditur dengan pihak Debitur sebagai penerima kredit, maka dibuatlah suatu persetujuan atau disebut juga perjanjian kredit bank (PPK-URB, 1997 : 107).

Bank umum berfungsi sebagai badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum harus mampu melindungi kepentingan masyarakat dan mendukung pelaksanaan pembangunan di Indonesia terutama dalam sektor peningkatan taraf hidup masyarakat, serta untuk menunjang usaha kecil. Selama ini PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. yang biasa disingkat PT BRI (PERSERO) Tbk. telah memberikan andil yang cukup besar dalam pembangunan, karena PT BRI (PERSERO) Tbk. dengan unit desanya yang tersebar di seluruh pelosok pedesaan dapat menjangkau kebutuhan masyarakat pedesaan yang berpenghasilan rendah, PT BRI (PERSERO) Tbk. merupakan salah satu dari bank pemerintah yang ada di Indonesia. Seiring dengan tujuan bank dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, maka PT BRI (PERSERO) Tbk. berusaha untuk memberikan kredit kepada golongan ekonomi lemah dengan syarat yang ringan, salah satunya melalui program Kredit Umum Pedesaan yang selanjutnya disebut KUPEDDES, hal ini sesuai dengan dan telah tercantum dalam S.E KANPUS BRI NOSE: S. 18-INV/I/1984 tanggal 30 Januari 1984.

Kegiatan bank yang memberikan fasilitas kredit, adanya barang untuk jaminan pembayaran hutang Debitur merupakan unsur yang sangat penting sebab

suatu kredit yang tidak memiliki jaminan yang cukup mengandung bahaya yang besar. Keadaan keuangan Debitur mungkin saja tidak terduga jatuh pada situasi gawat, sehingga Debitur tidak mampu lagi membayar hutangnya. Jika keadaan itu terjadi maka jaminan yang ada harus di jual. Bila hasil penjualan itu tidak cukup untuk melunasi hutang debitur, maka kreditur yang dirugikan (Wawancara dengan Bapak C.R Ginting, Kaunit BRI Unit Kalibaru).

Pada umumnya pemberian kredit memerlukan suatu bentuk jaminan demi pengamanan kredit atas pelunasan hutangnya. Sebelum pihak Kreditur (bank) memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Debitur (nasabah), (PPK-URB, 1997 : 108).

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit tidak cukup berdasarkan atas kepercayaan saja, tetapi setiap perjanjian kredit diperlukan adanya jaminan. Pada kehidupan sehari-hari, kemampuan sebagian nasabah masih terbatas dalam menyediakan jaminan misalnya kondisinya yang lemah, tingkat perkembangan usaha yang masih awal maupun prospek usahanya yang kadangkala belum jelas disebabkan karena pandangan ke depan serta perencanaan belum dimiliki dengan baik, bahkan tidak jarang sistem pembukuan yang teraturpun tidak dimiliki oleh sebagian nasabah tersebut. Demikian tersebut tidak memenuhi kualifikasi perbankan, hal ini disebabkan rendahnya pendidikan, keterbatasan informasi perbankan menyebabkan pengetahuan tentang aspek bank terbatas. Dapat dikatakan bahwa sebagian nasabah belum siap untuk menerima pelayanan bank teknis modern (Wawancara dengan Bapak C.R Ginting, Kaunit BRI Unit Kalibaru).

Keterbatasan penyediaan jaminan oleh masyarakat guna memperoleh kredit yang diharapkan, maka pihak bank dalam hal ini adalah PT BRI (PERSERO) Tbk. meringankan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur, yaitu khususnya dalam hal tanah. PT BRI (PERSERO) Tbk. menyadari bahwa dengan tingkat pendidikan yang rendah masih banyak yang menganggap bahwa bukti pembayaran obyek pajak merupakan bukti pemilikan hak atas tanah. Bukti pembayaran obyek pajak ini biasa disebut dengan SPPT

(Surat Pembayaran Pajak Terhutang) ini dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), SPPT ini biasa disebut dengan petok D, girik atau *verponding*. Pada waktu itu petok D, girik atau *verponding* dianggap sebagai bukti pemilikan tanah. Sejak berlakunya UUPA, maka petok D, girik atau *verponding* dianggap sebagai surat keterangan obyek pajak atas tanah. Masyarakat apabila yang masih memiliki petok D, girik atau *verponding* ingin memperoleh bukti pemilikan atas tanah harus mendaftarkan terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan Nasional (KPN), tetapi kenyataannya masih banyak masyarakat yang mengabaikan ketentuan tersebut dengan tidak mendaftarkannya pada KPN.

Diterimanya hak atas tanah yang belum bersertipikat berupa petok D, girik atau *verponding* oleh PT BRI (PERSERO) Tbk. sebagai jaminan dalam memperoleh kredit maka akan melemahkan kedudukan PT BRI (PERSERO) Tbk. yang dalam hal ini sebagai Kreditur apabila Debitur melakukan wanprestasi.

Dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk membahas hal tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul "ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG BANYUWANGI UNIT KALIBARU"

1.2 Ruang Lingkup

Sesuai dengan uraian dalam latar belakang skripsi ini, maka perlu dijabarkan mengenai batasan ruang lingkup dari materi yang akan dibahas, hal ini dilakukan untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas dari pokok permasalahan, sehingga tujuan dan maksud penulisan skripsi ini tetap terjaga. Ruang lingkup dari skripsi ini adalah pelaksanaan perjanjian kredit pada PT. BRI (PERSERO) Tbk. dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan ruang lingkup diatas, maka terdapat permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan Pemberian Kredit Pada PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru?
2. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Dari Pengikatan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan Pemberian Kredit Di PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru?
3. Upaya Hukum Apakah Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Kreditur (bank) Apabila Debitur (nasabah) Wanprestasi?

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi yang dilakukan oleh penulis adalah :

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana untuk mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, praktisi hukum, almamater tercinta serta bagi pihak yang berminat dan berkepentingan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pengikatan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan pemberian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah kekuatan hukum dari pengikatan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan pemberian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru.

3. Untuk mengetahui upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pihak Kreditur (bank) apabila debitur (nasabah) wanprestasi.

1.5 Metode Penelitian

Setiap karya tulis ilmiah harus mengandung suatu kebenaran, valid dan berbobot. Penyusunan skripsi ini, disamping melakukan studi literatur yang kemudian dianalisis dan disimpulkan untuk memperoleh inti penyusunan skripsi ini, juga diadakan penelitian dalam bentuk wawancara di Kantor PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru. Untuk itu metode yang digunakan haruslah tepat karena metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah sehingga dapat menghasilkan hasil penelitian yang optimal. Adapun metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1.5.1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam menulis skripsi ini adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan terhadap pokok permasalahan dengan mengkaji dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang berkaitan dengan judul skripsi ini (Soemitro, 1990:10).

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan alat suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Dalam penulisan skripsi ini digunakan dua bahan hukum, yaitu:

1.5.2.1 Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer yaitu sumber bahan hukum yang mengikat perundang-undangan (Soemitro, 1996:11), yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 19/KMK.04/1986 tentang Pendaftaran Obyek Pajak, Keputusan Menteri

Keuangan RI Nomor 333/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor SE.7/29/UKP Tanggal 2 September 1974 tentang Jaminan Kredit, Surat Edaran KANPUS BRI NOSE: S. 18-INV/1/1984 Tanggal 30 Januari 1984 tentang Program Kredit Umum Pedesaan

1.5.2.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat diperoleh dari hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan ahli yang berupa literatur-literatur, majalah-majalah hukum, jurnal-jurnal yang mendukung untuk membahas masalah-masalah yang timbul dalam skripsi ini (Soemitro, 1990:11).

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun mempergunakan berbagai metode untuk mengumpulkan data. Adapun metode yang dipakai untuk memperoleh dan mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

1.5.3.1 Studi Kepustakaan

Metode ini merupakan metode dengan cara mempelajari dan mencatat data-data yang ada dalam literatur-literatur, perundang-undangan serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan permasalahan skripsi ini (Soemitro, 1990:98).

1.5.3.2 Studi Lapangan

Metode ini merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dari lapangan untuk memperoleh sumber data primer (Soemitro, 1990:98). Metode ini dilakukan dengan cara wawancara langsung dan meminta dokumen-dokumen penunjang dari pihak yang terkait yaitu dengan Bapak C.R. Ginting Pimpinan PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru.

1.5.4 Analisis Data

hasil analisis data ini kemudian ditarik kesimpulan dengan mempergunakan metode deduktif, yaitu suatu metode analisis yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian khusus. Hal ini dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus (Soemitro, 1990:98).

BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Seorang ibu yang bernama Susi (nama samaran) yang bertempat tinggal di jalan Joyosukarto, Desa Kalibaru Wetan Kabupaten Banyuwangi mempunyai usaha dagang warung nasi dan bermaksud mengembangkan usahanya. Pada tanggal 4 Maret 2003 beliau mengajukan permohonan Kupedes pada PT. BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru sebesar 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan jaminan tanah berupa petok D. Adapun status dari tanah tersebut adalah tanah yang belum bersertipikat. Setelah pihak bank melakukan analisis dan penelitian terhadap calon Debitur serta agunan dan prospek usahanya, maka tanggal 10 Maret 2003 permohonan Kupedes yang diajukan oleh Ibu Susi direalisasikan dengan jangka waktu kredit 24 bulan dengan pola pembayaran angsuran tiap bulan. Ketika pembayaran angsuran berjalan hingga 13 (tiga belas) kali angsuran, Ibu Susi ini ternyata mulai menunggak angsuran. Hal tersebut tepatnya terjadi mulai bulan April 2004, sampai jangka waktu pinjaman berakhir 10 Maret 2005, Ibu Susi tidak dapat melunasi pinjamannya dengan tunggakan pokok sebesar Rp. 750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp. 360.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah). Akhirnya pada tanggal 27 September 2004 nasabah ibu Susi tersebut dikategorikan sebagai Kupedes Bermasalah dengan Kolektibilitas Macet yang dipindahbukukan dalam Daftar Hitam I.

Kedadaan tersebut telah menyebabkan terjadinya wanprestasi oleh Ibu Susi. Langkah yang ditempuh oleh PT BRI (PERSEPO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh Ibu Susi tersebut, adalah dengan jalan damai, yaitu dengan cara penagihan rutin dengan rencana tindak lanjut berupa penagihan terus-menerus.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang ada dalam skripsi ini adalah :



1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - a. Pasal 1131 berbunyi :

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan orang”.
 - b. Pasal 1132 berbunyi :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu alasan-alasan yang sah itu didahulukan”.
 - c. Pasal 1313 berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.
 - d. Pasal 1320 berbunyi :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal”.
2. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - a. Pasal 1 angka 2 berbunyi :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.
 - b. Pasal 1 angka 11 berbunyi :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

a. Pasal 1 angka 1 berbunyi :

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

b. Pasal 1 angka 2 berbunyi :

“Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang-piutang tertentu”.

c. Pasal 1 angka 3 berbunyi :

“Debitur adalah pihak yang berhutang dalam suatu hubungan hutang-piutang tertentu”.

d. Pasal 6 berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

e. Pasal 10 angka 1 berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

f. Pasal 10 angka 2 berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

g. Pasal 10 angka 3 berbunyi :

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - a. Pasal 20 angka 1 berbunyi :

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.
 - b. Pasal 28 angka 1 berbunyi :

“Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.
 - c. Pasal 35 angka 1 berbunyi :

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.
 - d. Pasal 41 angka 1 berbunyi :

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memnerikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa - menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 19/KMK.04/1986 tentang Pendaftaran Obyek Pajak.
6. Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 333/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara.
7. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor. SE.7/29/UKP Tanggal 2 September 1974 tentang Jaminan Kredit.
8. Surat Edaran KANPUS BRI NOSE: S. 18-INV/1/1984 Tanggal 30 Januari 1984 tentang Program Kredit Umum Pedesaan.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian

Berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Menurut Subekti pengertian perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal" (Subekti, 1979 : 1). Definisi perjanjian menurut sarjana lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Tirtodiningrat, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-undang.
2. Wirjono Projodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara lain, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak melaksanakan janji itu (Tje'Aman, 1986 : 18).

Berdasarkan pendapat dari para sarjana tersebut maka perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana pihak atau seseorang berjanji kepada pihak atau seseorang lain atau dimana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu atau tidak melaksanakan sesuatu. Adanya perjanjian tersebut maka dapat menimbulkan suatu hubungan hukum (perikatan) antara pihak-pihak yang berjanji tersebut. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu merupakan sumber lahirnya perikatan. Menurut Subekti pengertian perikatan adalah sebagai berikut:

Perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu (Subekti, 1985 : 122).

Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berhutang. Perhubungan antara dua pihak tersebut adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa si berpiutang tadi dilindungi oleh Undang-undang.

2.3.2 Pengertian Kredit

Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dinyatakan:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Simorangkir (1988 : 91), kredit adalah pemberian kehendak (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi koperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara Kreditur dengan Debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditemukan sedikitnya 4 (empat) unsur kredit, yaitu:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur

ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdarta tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang sifatnya tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.

Perjanjian kredit tersusun atas 2 (dua) unsur utama yaitu perjanjian dan kredit. Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPerdarta, disana disebutkan bahwa "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih", sedangkan pengertian dari kredit diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam pasal 1 ayat 11 dijelaskan bahwa :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank lainnya tidaklah sama. Tiap-tiap bank menyesuaikan dengan kebutuhannya masing-masing, dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang tertentu. Namun dalam praktek, ada beberapa hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit, yaitu misalnya : berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian ; jumlah dan batas waktu pinjaman ; pembayaran kembali pinjaman (*repayment*) ; penetapan bunga pinjaman dan dendanya bila Debitur lalai membayar bunga ; terakhir dicantumkan berbagai klausul seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian tersebut.

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus, baik oleh bank sebagai Kreditor maupun oleh nasabah sebagai Debitur. Hal tersebut disebabkan karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting, baik dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaannya. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (Djumhana, 1996 : 241-242).

Selanjutnya dalam mengisi materi perjanjian kredit tersebut para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul-klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Pada dasarnya materi suatu perjanjian kredit harus memuat 6 (enam) syarat minimal, yaitu:

1. Jumlah hutang;
2. Besarnya bunga;
3. Waktu pelunasan;
4. Cara-cara pembayaran;
5. Klausula *opeisbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan haknya debitur untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga Debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas (Rahman, 1998 : 148-149).
6. Barang jaminan, yaitu mengenai isi atau klausula suatu perjanjian kredit, disini ada satu hal penting yang harus diperhatikan oleh Kreditur setiap akan diadakan penandatanganan perjanjian kredit, yaitu menganalisis kembali isi perjanjian yang akan ditandatangani. Alasan pentingnya melakukan analisis kembali terhadap isi perjanjian kredit tersebut adalah bahwa apabila terdapat kesalahan pada isi perjanjian kredit, baik kesalahan tulisan maupun materi, dikawatirkan hal tersebut akan dijadikan alasan oleh Debitur dalam perselisihan yang mungkin terjadi (Rahman, 1998 : 155-156).

Dengan melihat betapa pentingnya fungsi penganalisan kembali terhadap isi atau materi suatu perjanjian kredit, maka seharusnya penganalisan kembali itu bukan hanya untuk diperhatikan saja oleh Kreditur, melainkan wajib untuk dilaksanakan.

2.3.4 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan dapat diartikan sebagian tanggungan (Hasan, 1996 : 197). Didalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang seperti yang ditentukan dalam pasal 1131 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang”. Pasal 1132 KUHPerdara menyatakan bahwa :

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

Jaminan adalah suatu perikatan antara Kreditur dan Debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si Debitur (Muljono dan Liliawati, 2003 : 17).

Mengenai lembaga jaminan di Indonesia dapat digolongkan dalam beberapa jenis, antara lain :

1. Jaminan dalam praktek perbankan

Jaminan dalam praktek perbankan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Jaminan Pokok

Jaminan pokok adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, berarti suatu proyek atau prospek usaha Debitur yang dibiayai dengan kredit tersebut. Benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohonkan berarti benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon.

b. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang obyeknya berupa harta benda milik Debitur maupun perorangan yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban Debitur.

2. Jaminan menurut cara terjadinya

Jaminan menurut cara terjadinya ada 2 (dua) macam, yaitu:

a. Jaminan yang lahir karena Undang-undang

Jaminan yang lahir karena Undang-undang adalah jaminan yang adanya ditinjau Undang-undang tanpa adanya perjanjian para pihak.

b. Jaminan yang lahir karena perjanjian

Jaminan yang lahir karena perjanjian adalah jaminan yang adanya diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.

3. Jaminan menurut sifatnya

Jaminan menurut sifatnya ada 2 (dua) macam, yaitu:

a. Jaminan Khusus dan Jaminan Umum

Jaminan yang sifatnya khusus adalah jaminan piutang dan hanya berlaku untuk Kreditur tertentu, baik secara kebendaan maupun perorangan, sedangkan jaminan yang sifatnya umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua Kreditur dan jaminan bersifat perorangan.

b. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah hak mutlak atas semua benda jaminan kebendaan yang dilembagakan dalam bentuk jaminan hak tanggungan, fidusia, dan gadai. Dalam jaminan ini mengandung asas prioritas yaitu bahwa yang lebih tua (yang lebih dahulu terjadinya) lebih diutamakan daripada yang kemudian, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan terkandung dalam perjanjian pertanggungan yaitu bahwa tidak ada beda antara piutang yang datang lebih dahulu dan datang kemudian, semua piutang terhadap harta debitur berkedudukan sama tanpa mengindahkan urutan terjadinya.

4. Jaminan menurut obyeknya

Jaminan menurut obyeknya ada 2 (dua) macam, yaitu jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak. Di dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pemakaian benda bergerak dan benda tidak bergerak dimana atas dasar pembedaan benda tersebut, menentukan jenis lembaga jaminan yang dapat dipasang untuk kredit

yang akan diberikan. Jika benda bergerak maka dapat dipasang pada lembaga jaminan yang berupa gadai atau fidusia, sedangkan benda jaminan berupa benda tetap maka sebagai lembaga jaminan yang dapat dipasang adalah hak tanggungan.

5. Jaminan menurut kewenangan menguasai benda jaminannya

Jaminan menurut kewenangan menguasai benda jaminannya ada 2 (dua) macam, yaitu:

a. Jaminan yang menguasai bendanya

Jaminan yang menguasai bendanya adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun, yaitu gadai, hak tanggungan, hipotik, fidusia, dan sebagainya.

b. Jaminan yang tanpa menguasai bendanya

Jaminan yang tanpa menguasai bendanya ini sangat menguntungkan Debitur, karena Debitur tetap dapat memanfaatkan benda jaminan. Dalam hubungan ini diperlukan pengamanan kredit untuk memperkecil resiko Kreditur (Soebroto, 1995 : 19-35).

Dalam menerima tanah sebagai jaminan kredit, pertama-tama harus dilihat adalah jenis hak atas tanah tersebut, mengingat begitu banyak jenis-jenis hak atas tanah yang ada di negara ini.

Pengertian tanah sebagai jaminan adalah bahwa tanah-tanah dan benda-benda khususnya bangunan di atasnya merupakan satu-kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, maka benda-benda yang berada di atas tanah tersebut harus diminta pula sebagai jaminan atas kredit tersebut (Rahman, 1998 : 169).

Pentingnya mengetahui jenis hak atas tanah yang akan dijaminan tersebut, adalah agar dapat dinilai dengan benar serta dapat mengantisipasi resiko-resiko yang mungkin timbul di kemudian hari, apabila terjadi kemacetan atas kredit yang telah diberikan.

Adapun jenis hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA adalah sebagai berikut :

1. Hak milik, yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, serta dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan dan diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
4. Hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
5. Hak sewa, yaitu hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, yaitu hak-hak yang hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur oleh Peraturan Pemerintah.
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian (Rahman, 1998 : 169-170).

Bila melihat pengertian dari semua jenis hak-hak atas tanah tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa demi pengamanan atas jaminan kredit, maka bank seharusnya hanya menerima hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan

sebagai jaminan kredit. Hal ini dikarenakan hanya ketiga jenis hak tersebut yang disebutkan secara tegas kemungkinan dapat beralih dan dialihkan (Rahman, 1998 : 170-171).

2.3.5 Pengertian Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dilahirkan pada tanggal 24 September 1960. Salah satu tujuan dilahirkannya adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Dalam pasal 19 UUPA disebutkan : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Penyelesaian proses pendaftaran tanah itu adalah diterbitkannya sertipikat hak tanah yang sekaligus merupakan tanda bukti hak atas tanah adalah sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dimana letak tanah tersebut berada.

Selain sertipikat hak atas tanah nampaknya surat tanah yang masih berlaku dalam masyarakat, yaitu girik. Girik yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi atau *verponding*, sebelum diberlakukannya UUPA merupakan bukti pemilikan hak atas tanah, tetapi sejak UUPA diberlakukan maka yang disebut girik bukan lagi sebagai surat bukti pemilikan hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan obyek pajak atas tanah. Adanya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka yang dikenal sebagai girik adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) (Wawancara dengan Bapak Slamet Riyadi, Mantri II BRI Unit Kalibaru).

Ditelusuri lebih jauh, sebelum UUPA secara yuridis formal girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah, tetapi sejak diberlakukannya UUPA girik tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak. Dipertegas lagi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 34/ K/ Sip/ 1960 tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat petok atau girik (bukti penerimaan pajak bumi) bukan lagi sebagai tanda bukti pemilikan atas tanah.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 19/ KMK. 04/ 1986, menyatakan bahwa setiap subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya. Pendaftaran obyek pajak dilakukan dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang disediakan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Apabila SPOP telah dimiliki oleh subyek pajak, maka Dirjen Pajak (Kantor PBB) akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), dengan demikian subyek pajak akan mengetahui berapa kewajibannya membayar pajak kepada negara pada tahun tersebut.

Sampai saat ini banyak pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya ke Kantor BPN untuk mendapatkan surat tanah, terutama mereka yang baru membeli tanah.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah selain untuk membayar pajak, terutama adalah untuk menghilangkan adanya anggapan bahwa dengan hanya memiliki SPOP maka mereka (masyarakat) sudah merasa mempunyai tanda bukti pemilikan tanahnya.

2.3.6 Pengertian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian diadakan tujuannya untuk memenuhi kebutuhan masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian. Untuk itu pihak-pihak yang mengadakan perjanjian adalah dalam rangka untuk saling diuntungkan dan tidak saling merugikan, dengan demikian perjanjian akan dapat mendatangkan keuntungan dari kedua belah pihak, apabila masing-masing melakukan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Suatu perjanjian yang telah dilaksanakan dalam ruang dan waktu yang berbeda saat perjanjian itu diadakan, seringkali menimbulkan masalah karena hal tertentu, sehingga ada sementara pihak yang merasa dirugikan atau salah satu pihak ingin mencari keuntungan sendiri, tanpa memandang kepentingan pihak lain. Keadaan perjanjian yang demikian itu mengalami wanprestasi.

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang malakukan wanprestasi

atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang kala juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

Banyak hal yang apabila dilakukan oleh pihak Debitur, maka Debitur tersebut akan dianggap dalam keadaan wanprestasi, yaitu :

1. Wanprestasi pembayaran

Di dalam hal ini Debitur dianggap melakukan wanprestasi karena dia gagal melakukan pembayaran kembali pokok pinjaman atau bunga, pada tanggal jatuh tempo, atau tidak membayar biaya-biaya lainnya yang merupakan kewajibannya menurut perjanjian kredit atau dokumen lainnya yang terkait.

2. Wanprestasi atas kewajiban lain-lain

Di dalam bagian ini biasanya ditegaskan bahwa kelalaian Debitur terhadap pasal-pasal lain dalam perjanjian kredit tersebut selain pasal larangan-larangan bagi Debitur, atau pasal tentang representasi dan waransi, juga dianggap terjadinya wanprestasi. Biasanya wanprestasi tersebut akan efektif setelah lewat jangka waktu tertentu (misalnya 14 hari) setelah ditegur oleh Kreditur, tetapi Debitur tidak memperbaiki kesalahannya.

3. Wanprestasi karena perijinan

Ini adalah wanprestasi dari Debitur yang timbul karena adanya ijin-ijin, persetujuan, pengesahan, atau kuasa, yang kemudian dibatalkan oleh yang berwenang dan/atau yang oleh Debitur tidak berhasil diperolehnya dari yang berwenang, padahal oleh perjanjian kredit disyaratkan.

4. Wanprestasi karena kelalaian terhadap perjanjian lain

Bisa jadi Debitur telah atau akan mempunyai ikatan perjanjian dengan pihak lain selain dengan pihak Kreditur. Debitur tersebut apabila melakukan wanprestasi dengan pihak lain tersebut yang menurut pertimbangan Kreditur pemberi pinjaman bisa mempunyai pengaruh yang berarti terhadap kemampuan bayar dari Debitur, maka pihak Debitur dapat juga dinyatakan telah melakukan wanprestasi (Fuady, 1996 : 50).

Perbuatan melakukan wanprestasi adanya perbuatan yang mengingkari perjanjian ataupun melanggar perjanjian, sehingga perbuatan tersebut membawa akibat hukum yang mendatangkan sanksi hukum bagi pihak yang melaksanakan wanprestasi.

Menurut Subekti (1979 : 45), wanprestasi (kelalaian) seseorang Debitur dapat berupa :

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

Seseorang meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Menetapkan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan, apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, sehingga ia melakukan wanprestasi. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berhutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Debitur tersebut harus diperingatkan bahwa Kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Debitur apabila dapat memenuhi prestasi pada saat diperingatkan, maka Debitur berhak untuk menuntut adanya kontraprestasi dari kreditur saat itu juga (Subekti, 1979 : 46).

Menurut Subekti dan Tjitrosudibio (2002 : 110), wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang Debitur tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian. Wanprestasi dapat timbul karena :

1. Kesengajaan atau kelalaian Debitur itu sendiri;
2. Adanya keadaan memaksa.

Debitur tidak menepati janji sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa Debitur wanprestasi. Wanprestasi dapat berwujud, antara lain :

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi;
2. Debitur keliru berprestasi.
3. Debitur terlambat berprestasi.

Pada umumnya suatu wanprestasi baru terjadi, jika Debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau wanprestasi ada kalau Debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan tenggang waktunya maka seorang Kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur Debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan somasi.

Menurut Simanjuntak (1999 : 340), menyatakan bahwa :

Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna Kreditur apabila ia ingin menuntut Debitur di muka Pengadilan dan dalam gugatan inilah somasi menjadi alat bahwa Debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.

Berdasarkan pendapat Simanjuntak tersebut tampak bahwa somasi itu harus dilakukan oleh Kreditur sebelum ia menyatakan Debitur wanprestasi.

BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pemberian Kupedes, pihak Kreditur harus mempunyai keyakinan akan kemampuan Debitur dalam mengembalikan kreditnya. Untuk itu diperlukan adanya jaminan maupun kelayakan usaha Debitur. Sehingga jaminan merupakan salah satu syarat yang paling penting dalam pemberian Kupedes. Dari hasil penelitian pada PT BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru ternyata sebagian dari jaminan kredit yang diberikan oleh Debitur Kupedes masih berupa hak atas tanah yang belum bersertipikat yang kemudian oleh Kreditur diikat dengan menggunakan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris. Hal ini sangat merugikan Kreditur apabila dikemudian hari Debitur Wanprestasi.
2. Kekuatan hukum atas tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan kredit akan melemahkan kedudukan Kreditur apabila Debitur melakukan wanprestasi sehingga jaminan tanah yang belum bersertipikat dianggap tidak menggunakan jaminan benda tidak bergerak akan tetapi hanya sebagai jaminan kepercayaan yang diikat oleh pihak Kreditur dan Debitur.
3. Upaya hukum yang ditempuh oleh Kreditur dalam prakteknya tidak selalu dengan eksekusi benda jaminan. Biasanya pihak Kreditur selalu mengupayakan berbagai cara damai lebih dahulu sebagai jalan keluar guna menyelamatkan kredit. Jika dengan jalan damai tidak berhasil maka dilakukan penyelesaian melalui saluran hukum, yaitu dengan eksekusi benda obyek jaminan melalui BUPLN. Penyelesaian diajukan ke BUPLN karena PT BRI (PERSERO) Tbk merupakan Bank pemerintah sehingga Kupedes merupakan piutang negara.



4.2 Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Adanya kemudahan-kemudahan prosedur dalam pencairan kredit yang diberikan oleh Bank dalam perjanjian Kupedes seharusnya diikuti pula oleh persyaratan yuridis yang ditentukan oleh pihak Kreditur sehingga tidak melemahkan kedudukannya apabila pada kemudian hari Debitur melakukan Wanprestasi.
2. Pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat hendaknya harus diketahui secara pasti kepemilikan tanah tersebut, karena objek jaminan tersebut dianggap hanya dengan jaminan kepercayaan.
3. Untuk menghindari adanya tindakan wanprestasi, hendaknya pihak Kreditur harus lebih jauh mengenal pihak Debitur. Sehingga apabila terjadi wanprestasi Kreditur dapat menyadarkan Debitur agar tidak melakukan wanprestasi. Hal ini bertujuan agar perputaran kredit pada PT BRI (PERSERO) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru berjalan dengan baik dan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- BRI. 1997. *Program Pelaksanaan Kredit Unit Retail Banking*.
- _____. 2003. *Program Pelaksanaan Kredit Bisnis Mikro*.
- _____. *Modul 3A Hukum Perjanjian*.
- _____. 1995. *Hukum Perdata Materi Pendidikan Pegawai BRI Unit*.
- Djumhana, M. 1996. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Hasan, D. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Mulyono dan Liliawati. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta : Harvindo.
- Rahman, Hassanudin. 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, R. N. H. 1999. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Simorangkir, O. P. 1988. *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta : Aksara Persada Indonesia.
- Soebroto, T. 1995. *Tanya Jawab Jaminan Hipotek Fidusia Penanggungan dan lain-lain*. Semarang : Pahara Prize.
- Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT Intermasa.
- _____. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT Intermasa.

Subekti, R. 1996. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

_____. dan Tjitrosudibio. 2002. *Kamus Hukum*. Jakarta : Pradya Paramita.

Tje' Aman, Edy. 1986. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta : Liberty.

Universitas Jember. 2005. *Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember : UPT. Penerbitan UNEJ.

Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 19/KMK.04/1986 tentang Pendaftaran Obyek Pajak

Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 333/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor. SE.7/29/UKP Tanggal 2 September 1974 tentang Jaminan Kredit

Surat Edaran KANPUS BRI NOSE: S. 18-INV/1/1984 Tanggal 30 Januari 1984 tentang Program Kredit Umum Pedesaan



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 3704/J25.1.1/PP.9/ 2007
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 21 Pebruari 2007

Yth. PIMPINAN BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
CABANG BANYUWANGI
di -
BANYUWANGI

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

Nama : FITRIYANI YUNITA
NIM : 020710101054
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Perum Bukit Permai Jl. Kalingga I/II Blok B No. 7 Jember
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah

ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI JAMINAN PEMBERIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG BANYUWANGI

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi. Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Totok Sudaryanto, S.H., M.S.
NIP. 131 120 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Perdata
- Yang bersangkutan
- Arsip

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.****KANTOR CABANG BANYUWANGI**

Jalan Jenderal Achmad Yani No. 12 Banyuwangi
Telepon : 421444 - 424888 - 412285 - 412777
Facsimile : 424616 - 412286

Nomor : B. 1152 -IX/KC/SDM/03/2007
Lampiran : -
Perihal : Kesediaan Menjadi Tempat Penelitian

Banyuwangi, 21 Maret 2007

Kepada Yth ;
Fakultas Hukum
Universitas Jember
di

JEMBER

Surat FH Universitas Jember No.3704/J25.1.1/PP.9/2007 Tgl. 21 Februari 2007

Menunjuk Surat tersebut diatas perihal permohonan kesediaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Banyuwangi untuk menjadi tempat Penelitian atas Mahasiswa :

Nama : Fitriyani Yunita
NIM : 020710101054
Program Studi : S 1 Ilmu Hukum
Penempatan : BRI Unit Kalibaru

Diberitahukan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Banyuwangi bersedia menjadi tempat Penelitian atas Mahasiswa tersebut diatas terhitung mulai tanggal 26 Maret s/d 25 April 2007. Dengan catatan data yang diperoleh hanya untuk kepentingan akademik dan tidak untuk dipublikasikan.

Demikian persetujuan kami untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG BANYUWANGI


Rahman Arif
Pemimpin Cabang

Tindasan :
1. Arsip



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk

BRJ UNIT KALIBARU (13)

JL. RAYA JEMBER TELP.(0333) 897784

Nomor : B/01/IV/13/2007

Banyuwangi, 25 April 2007

Lamp : -

Kepada Yth.

Hal : Keterangan Telah Melakukan Penelitian
di BRI Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru

Sdr. Pembantu Dekan I

Fakultas Hukum Universitas Jember

Jl. Kalimantan 37

Di Jember

Surat Universitas Jember No : 3704/J25.1.1/PP.9/2007 Tanggal 21 Pebruari 2007

Menunjuk surat tersebut diatas, perihal ijin penelitian dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama : FITRIYANI YUNITA

Nim : 020710101054

Program S1 Ilmu Hukum

Telah melakukan penelitian tentang masalah Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Pengikatan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan Pemberian Kredit Pada PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Banyuwangi Unit Kalibaru pada tanggal 26 Maret s/d 25 April 2007, untuk mendapatkan gelar Sarjana (S.1) Ilmu Hukum.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

PT. BRI (Persero) Tbk.

Kantor Cabang Banyuwangi

Unit Kalibaru


C. R. Ginting
Ks. Unit Kalibaru

Model SH-03/KUPEDES

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR CABANG

UNIT

Nomor Urut

Nomor SKPP

Nomor Pangkal

Nomor Transaksi

SURAT PENGAKUAN HUTANG

Untuk kepentingan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) sebagai badan hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan akta pendiriannya (Anggaran Dasarnya) yang dimuat dalam Akta Nomor 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan MUHANT SALIM Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 73 tanggal 11 September 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A tahun 1992, berikut perubahan-perubahannya terakhir dengan Akta Nomor 7 tanggal 04 September 1998 yang dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 86 tanggal 26 Oktober 1999 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 7216 tahun 1999.

Pada hari ini tanggal bulan tahun
(..... 20)

Yang berandatangani dibawah ini : 1)

dengan ini menggabungkan diri masing - masing untuk menanggung hutang sejumlah dibawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan Pengakuan Hutang ini, sehingga dengan demikian baik bersama - sama maupun sendiri - sendiri atau salah seorang saja menanggung segala hutang (hoofdelijk) 2) selanjutnya disebut YANG BERHUTANG, menyatakan mengaku berutang kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Unit selanjutnya disebut BANK, karena telah menerima uang sebagai pinjaman Kupedes sejumlah Rp (.....
..... rupiah) menurut syarat - syarat

dan ketentuan - ketentuan yang ditetapkan oleh BANK sebagaimana tersebut dibawah ini :

1) Selain nama harus pula disebutkan tempat tinggal dan pekerjaan dari peminjam.

2) Hanya diperuntukkan bila peminjam terdiri atas dua orang atau lebih.

PENGGUNAAN PINJAMAN

Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan

PEMBAYARAN KEMBALI PINJAMAN DAN IPTW

Pasal 2

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK menurut angsuran yang sama besarnya atau sesuai tabel angsuran pokok dan bunga yang berlaku untuk Kupedes, dalam kali angsuran (.....) berturut - turut tiap kali angsuran sebesar Rp..... (..... rupiah) dimulai sejak tanggal tiap2*) dan / atau selambat - lambatnya pada tanggal akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran.***)
2. Dalam angsuran pinjaman tersebut terkandung unsur Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW), yang tidak berbunga dan yang sekaligus merupakan cadangan penalty apabila terjadi tunggakan, adapun besarnya cadangan tersebut adalah sebesar 25 % dari angsuran bunga yang dibayar oleh YANG BERHUTANG.
3. Apabila pembayaran kembali pokok dan bunga pinjaman tersebut dilaksanakan tepat pada waktu yang diperjanjikan atau apabila dilaksanakan pembayaran sebelum waktunya yang meliputi satu atau beberapa angsuran pokok dan bunga, maka Bank wajib membayar insentip yang dananya diambil dari Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) sesuai ketentuan yang berlaku untuk Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES) bagi YANG BERHUTANG. Bilamana pembayaran dilaksanakan tidak Tepat Waktu yang diperjanjikan, baik untuk satu atau beberapa angsuran pokok dan bunganya, maka yang berhutang tidak berhak atas Insentip, dan Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) diperhitungkan sebagai penalty.

Selanjutnya pembayaran Insentip kepada yang berhak dilakukan oleh Bank dengan cara pemindahbukuan dari rekening Cadangan Insentip Pembayaran Tepat Waktu (CIPTW) ke rekening simpanan ybs.

JAMINAN

Pasal 3

Guna menjamin supaya hutang pengambil kredit kepada Bank dibayar dengan semestinya, baik hutang yang ditimbulkan karena pengakuan ini atau karena alasan - alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda ongkos - ongkos dan biaya - biaya lainnya, maka **).

- a. Dengan akta tertanggal yang dibuat di hadapan..... telah dipasang hipotik / credietverband yang tersebut dalam akta dimaksud untuk keperluan Bank.

*) bulanan, 3 bulanan, 4 bulanan dsb.

***) Coret jenis tanggungan yang tidak dipergunakan

****) Apabila batas toleransi angsuran tidak melampaui akhir bulan maka kalimat " akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran " dimatikan.

- b. Sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan (intergrerendeel) dari pengakuan hutang ini dan pengakuan hutang ini tidak akan terjadi jika bagian ini tidak diadakan, maka yang berhutang dengan ini menyerahkan jaminan untuk dapat dibebankan hak tanggungan guna kepentingan BRI berupa tanah sawah/darat beserta bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan keterangan sebagai berikut :

SHM/SHGB/SHGU/Petok D/Girik/Letter C *), No.

Atas nama :

Luas : m²

Terletak di :

* Desa / Kelurahan :

* Kecamatan :

* Kabupaten / Kodya :

* Propinsi :

Dengan batas-batas sbb

* Utara :

* Timur :

* Selatan :

* Barat :

- c. Dengan akta tertanggal yang dibuat dibawah tangan telah diikat secara fiduciaire eigendoms overdracht barang - barang yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.

- d. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaan dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala barang - barang bergerak dan / atau surat berharga *) sebagaimana yang diterangkan lebih lanjut dalam suratnya kepada Bank (Model PJ-04/UD) tertanggal

- e. YANG BERHUTANG telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sesuai Surat Kuasa tertanggal (Model PJ-06a/UD) kepada Bank untuk mengalihkan /mengover/ memindahkan hak kepada orang lain atas ijin pemakaian tempat berjualan (Kios/Toko/Los *) yang tersebut dalam akta itu untuk keperluan Bank.

- f. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaan dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang pertama nomor tanggal dan Surat Penetapan Pangkat Terakhir nomor tanggal Gadai ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini dan persetujuan ini tidak akan dibuat dengan tiada bagian itu.

Karena penggadaan ini, BANK berhak untuk menerima uang gaji YANG BERHUTANG dari Kas Negara/ Jurubayar/Bendaharawan *) yang bersangkutan guna diperhitungkan dengan hutang YANG BERHUTANG kepada BANK dengan hak pula untuk mencegah pihak lain termasuk YANG BERHUTANG sendiri untuk menerima pembayaran uang tadi.

Untuk keperluan itu, disamping penyerahan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang Pertama, Surat Penetapan Pangkat Terakhir tersebut diatas, YANG BERHUTANG : memberikan kepada BANK, pemberian mana telah diterima oleh BANK, suatu Surat Kuasa Memotong Gaji (Model PJ-05/UD) yang berlaku terus menerus untuk menerima uang gaji yang menjadi hak YANG BERHUTANG langsung dari Kas Negara /Jurubayar /Bendaharawan *) sejak bulan dan selanjutnya tiap - tiap bulan hingga pinjamannya kepada BANK lunas.

- g. Dengan ini YANG BERHUTANG menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK, penggadaian dan pengalihan mana telah diterima oleh BANK segala hak dari YANG BERHUTANG sebagai diterangkan dalam Surat Keputusan Pensiun nomor tanggal Penggadaian ini menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persetujuan ini (intergrerendecel) dan persetujuan ini tidak akan terjadi bila penggadaian ini tidak diadakan. Karena penggadaian ini, maka
- YANG BERHUTANG :
- No. Pensiun :
- No. Buku Pembayaran Pensiun /Karip :
- memberi Kuasa kepada Kas Negara/Kantor Pos & Giro qq PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Unit (Model PJ-05a/UD) untuk melakukan pemotongan atas pembayaran uang pensiun sejak bulan dan selanjutnya tiap-tiap bulan hingga pinjamannya pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) lunas.

*) Coret yang tidak perlu

ASURANSI JIWA PEMINJAM

Pasal 4

Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban YANG BERHUTANG / BANK *) dengan syarat- syarat asuransi yang berlaku.

KEWAJIBAN LAIN DARI YANG BERHUTANG

Pasal 5

YANG BERHUTANG berkewajiban untuk menyerahkan kepada BANK asli surat - surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh BANK sampai dengan pinjaman lunas.

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 6

BANK berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk BANK dan YANG BERHUTANG wajib mematuinya untuk setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan BANK kepada YANG BERHUTANG dan / atau perusahaannya.

PERNYATAAN

Pasal 7

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan - keterangan dengan sebenar - benarnya yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh BANK terutama mengenai kebijaksanaan pemberian pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari BANK tersebut akan diperguna kan untuk keperluan - keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1 dan setiap waktu BANK berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka BANK berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan YANG BERHUTANG diwajibkan tanpa menunda - menunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya - biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.

*) Coret yang tidak perlu

4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka BANK berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan BANK dan atas kreleian sendiri tanpa paksaan YANG BERHUTANG dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 3 Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan ayat 4 tersebut diatas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya YANG BERHUTANG sendiri, pihak BANK dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

BIAYA - BIAYA LAINNYA

Pasal 8

Bea meterai, biaya percetakan, biaya Notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

DOMISILI

Pasal 9

Tentang Surat Pengakuan Hutang ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya YANG BERHUTANG memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan/atau BUPLN di dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya BANK untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap YANG BERHUTANG berdasarkan Surat Pengakuan Hutang ini melalui atau dihadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

KETENTUAN - KETENTUAN LAIN

Pasal 10

1. Kuasa - kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberiar kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang - undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa - kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpe adanya kuasa - kuasa tersebut Pengakuan Hutang ini tidak akan dibuat.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat dan kertas - kertas lain merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini.
3. Terhadap perjanjian/pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula " SYARAT - SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)" yang telah ditetjui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian/pengakuan hutang ini.
4. Surat Pengakuan Hutang ini mulai berlaku sejak ditandatangani.

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG *)

Meterai

**)



- *)
- a. Dalam hal Pengakuan Hutang ini dicap jempol oleh yang berhutang, wajib dilegalisir/diwaarmerk oleh pejabat yang berwenang.
 - b. Jika dapat menulis salah seorang yang berhutang harus menulis sendiri di atas tandatangannya : " Baik untuk sejumlah Rp(dengan huruf) ditambah dengan bunga dan ongkos - ongkos

**) Diisi saat dilegalisir atau diwaarmerking oleh pejabat yang berwenang.

**PENYERAHAN HAK MILIK ATAS KEPERCAYAAN
(FIDUCIA) BARANG**

.....tgl.....
Kepada Yth Pemimpin Cabang
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
di-
.....

Dengan hormat,

Sesuai dengan Perjanjian/Penyerahan Hak Milik atas Kepercayaan (Fiducia) antara PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) dengan kami, Nomor tanggal dengan ini kami menyerahkan hak milik atas Kepercayaan (Fiducia) terhadap barang-barang yang tersebut dibawah ini, penyerahan mana telah diterima baik oleh BANK dan sejak penyerahan ini barang-barang tersebut menjadi milik BANK.

Barang-barang yang diserahkan	Bukti Kepemilikan / pembelian barang (jenis dan nomor)	Harga Taksiran (Rp) (Nilai Likuidasi)	Tempat penyimpanan barang-barang
Sub Jumlah			

Barang-barang yang diserahkan	Bukti Kepemilikan / pembelian barang(jenis dan nomor)	Harga Taksiran (Rp) (Nilai Likuidasi)	Tempat / penyimpanan barang-barang
Jumlah	Rp.		

MS

(.....
)

Selanjutnya kami menerangkan bahwa pada saat ini juga kami telah menerima kembali barang-barang tersebut dari BANK, untuk kami simpan/pergunakan dengan sebaik-baiknya untuk dan atas nama BANK, serta dengan ini kami berjanji dan sanggup memelihara/merawat barang-barang tersebut dengan baik dan dengan segala resiko dan menjadi tanggung jawab kami.

Demikian harap maklum agar dipergunakan seperlunya.

Hormat kami,

.....

FORM K-2

No. S 28 - DIR/ANK/II/01, 191 (2. II - 2001) Lampiran SK

BANK RAKYAT INDONESIA
BRI UNIT :
KANCA/SUB AREA :

KETERANGAN PERMOHONAN PINJAM KUPEDES S/D RP 2.000.000,-

TANGGAL PERMOHONAN :
NOMOR PERMOHONAN : NO.PANGKAL/NIN :

I. ASPEK IDENTITAS NASABAH & USAHA

1.	NAMA YMP	:	
2.	NAMA & PEKERJAAN SUAMI/ISTERI	:	
3.	STATUS NASABAH / RIWAYAT	:	LAMA / BARU *) RIWAYAT : BAIK / TIDAK*)
4.	NO.KTP/KARTU IDENTITAS DIRI	:	
5.	ALAMAT RUMAH	:	
6.	JENIS USAHA / PEKERJAAN YMP	:	
7.	LAMA USAHA	:	
8.	LOKASI / ALAMAT USAHA	:	
9.	LAMA MENETAP DI LOKASI USAHA	:	
10.	KEPERLUAN KREDIT UNTUK	:	
11.	JML & JK WKT KREDIT YG DIAJUKAN	:	Rp. / BULAN
12.	JENIS & NOREK SIMPANAN DI UNIT	:	

*) Coret yang tidak perlu

TANDA TANGAN YMP	TANDA TANGAN DESKMAN	DISETUJUI UNTUK
		DIPROSES MANTRI / DITOLAK *)
TGL :	TGL :	TGL :
TANDA TANGAN KAUNIT		

II. ASPEK KEUANGAN (diisi dan diperiksa/dianalisa oleh Mantri)

1.	RATA-2 PER BULAN :		
	- PENGHASILAN KOTOR	Rp.	Rp.
	- PENGELUARAN UNTUK USAHA	Rp.	
	- PENGELUARAN RUMAH TANGGA	Rp.	
	- PENGELUARAN LAIN-2	Rp.	
2.	PENGHASILAN BERSIH PER BULAN	Rp.	(-)
3.	REPAYMENT CAPACITY (RPC*) PER BLN	Rp.	

* MAKSIMAL 75% DARI PENGHASILAN BERSIH PER BULAN

III. DAFTAR AGUNAN

	JENIS AGUNAN	NILAI	TTD YMP
1.		RP	
2.		RP	
3.		RP	

IV. PUTUSAN DAN SYARAT KREDIT

1.	JUMLAH PINJAMAN	RP.	()
2.	JANGKA WAKTU		
3.	POLA ANGSURAN		KEWAJIBAN PER
4.	LAIN-LAIN		POKOK : RP.
			BUNGA : RP.
TTD PEMRAKARSA (pemeriksa/analisa)		TANDA TANGAN PEMUTUS	
TGL :		TGL :	

CATATAN : APABILA FORMIAT YANG ADA TIDAK MENYUKUPI DATA / KETERANGAN LAINNYA DAPAT DICANTUMKAN PADA HALAMAN SEBALIKNYA ATAU HALAMAN TAMBAHAN YANG DIPERAF OLEH PEMERIKSA & PEMUTUS

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

Model 72 Kupedes

CABANG :
UNIT :

**KETERANGAN - KETERANGAN BERHUBUNGAN DENGAN
PERMINTAAN KREDIT UMUM PEDESAAN (KUPEDAS) MELALUI BRI UNIT**

Kabupaten : Nomor SKPP :
Kecamatan : Tanggal :
Kelurahan / Desa : No. Pangkal / CIF :

1. Nama lengkap ymp.

Tempat dan Tanggal lahir (Umur)

Alamat

2. Pekerjaan / Usaha ymp. saat ini

- Usaha pokok
- Usaha sampingan

3. Nama lengkap Isteri / Suami ymp.

Pekerjaan / Usahanya

4. Status Nasabah

- Pada BRI Unit
- Pada Bank lain
- Jika sedang / pernah di Bank lain
- Lama / E aru *)
- Sedang / pernah / tidak pernah *)
- Bank

5. Jenis usaha yang akan dibiayai kredit

6. Besar pinjaman yang diminta ymp.

7. Jangka waktu & cara pembayaran yang diminta ymp.

*) Coret yang tidak perlu

8. Rencana penggunaan kredit yang diminta ymp.

a. Untuk keperluan investasi :

Jumlah biaya investasi Rp.

Dibiayai ymp. sendiri Rp.

Kebutuhan kredit Rp.

b. Untuk keperluan Modal Kerja (MK) :

Jumlah Kebutuhan M.K. Rp.

M.K ymp. yang tersedia Rp.

Kebutuhan kredit Rp.

9. Uraian singkat tentang alasan atau latar belakang permohonan kredit ymp.

10. Disamping jaminan utama berupa proyek yang dibiayai dengan kredit ini, jaminan tambahan apa yang dapat disediakan oleh ymp.

Diajukan kepada
Bank Rakyat Indonesia
Unit
Tanggal
Contoh tanda tangan ymp. pada saat permohonan kredit :

Diisi dengan pertolongan saya :

Nama :

Jabatan :

Tanda tangan :

Suami :

Diperiksa tanggal :

Nama :

Jabatan :

Tanda tangan :

Isteri :

Contoh tanda tangan ymp. pada saat pemeriksaan
Tanggal

Contoh tanda tangan ymp. pada saat realisasi /
pencairan kredit

Tanggal :

Suami :

Suami :

Isteri :

Isteri :

**LAPORAN PENILAIAN AGUNAN UNTUK TANAH YANG TIDAK ADA /
ADA BANGUNANNYA
DAN BANGUNAN YANG BERDIRI DIATAS TANAH ORANG LAIN**

SKPP NOMOR :/...../.....
NO.PANGKAL / CIF :
ATAS NAMA :

1. IDENTIFIKASI TANAH DILAPANGAN

1.1. LOKASI TANAH :

- a. - Terletak di jalan :
- Dukuh :
- Desa/Kelurahan :
- Kecamatan :
- Kabupaten / Kodya :
- b. Tanah tersebut terletak ± Meter/ kilometer dari pusat Kota / Desa**) (.....)

1.2. CIRI, BENTUK DAN UKURAN TANAH :

- a. Bentuk tanah segi tiga / segi empat / trapezium / tidak beraturan **)
- b. Tanah tersebut menghadap kejalan sepanjang meter / tidak ada yang menghadap kejalan **)
- c. Untuk mencapai tanah tersebut ada jalan / harus melalui tanah orang lain **)
- d. Ketinggian tanah ± meter lebih rendah / tinggi / hampir sama **) dengan jalan / tanah disekitarnya.
- e. Batas - batas tanah saat diadakan pemeriksaan :
- disebelah Utara :
- disebelah Timur :
- disebelah Selatan :
- disebelah Barat :
- f. Luas tanah ± meter persegi.

1.3. POTENSI TANAH :

- a. Tanah tersebut adalah tanah pekarangan / ladang / sawah / tambak / Perkebunan (subur / tidak subur). **)
- b. Jenis tanaman / hasil yang ada (diperinci dan kapan waktu panen / menghasilkan)

1.4. PERUNTUKAN TANAH/BANGUNAN :

Bangunan / tanah yang dijaminkan saat diadakan pemeriksaan dipakai sendiri / disewakan/dikuasai **) oleh pihak lain

**) coret yang tidak diperlukan

2. IDENTIFIKASI TANAH BERDASARKAN SURAT TANAH

2.1. SURAT TANAH DAN HAK ATAS TANAH :

- a. Sertipikat / Surat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah berupa
Nomor Tanggal
Atas nama
- b. Hak atas tanah :
Milik / Guna Bangunan s/d Guna Usaha s/d Sewa /
Pakai s/d dapat / tidak dapat diperpanjang **)
- c. Sertipikat / Surat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah berupa
..... telah dicocokkan ke Kantor BPN / Desa atau Kelurahan
..... cocok / tidak cocok **) apabila tidak cocok agar dijelaskan
.....
.....

2.2. LOKASI TANAH :

Nama Dukuh, Desa / Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten / Kota adalah cocok / tidak cocok dengan pemeriksaan dilapangan **) apabila tidak cocok agar dijelaskan.

2.3. BENTUK TANAH :

Cocok / tidak cocok dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan **) apabila tidak cocok agar dijelaskan.

2.4. BATAS - BATAS TANAH :

Cocok / tidak cocok dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan **) apabila tidak cocok agar dijelaskan.

UKURAN TANAH :

Luas tanah ± meter persegi.

3. IDENTIFIKASI BANGUNAN

3.1. IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) :

No Tanggal Atas nama

**) coret yang tidak diperlukan

3.2. JENIS, JUMLAH DAN TAHUN MENDIRIKAN BANGUNAN :

Toko : buah, luas m2, tahun
 Rumah : buah, luas m2, tahun
 Pabrik : buah, luas m2, tahun
 Gudang : buah, luas m2, tahun

3.3. URAIAN MASING - MASING BANGUNAN :

(Berapa lantai ,rangka ,atap ,lantai
 ,dinding ,dinding pemisah , plafond
 , jendela , pintu , fasilitas listrik
 , air ,telephone dll
 , sarana pelengkap seperti landschaping dll. serta luas lantai/bangunan)

3.4. BATAS BANGUNAN :

Utara : m dari bangunan
 Timur : m dari bangunan
 Selatan : m dari bangunan
 Barat : m dari bangunan

4. IDENTIFIKASI DATA LINGKUNGAN

4.1. PENGGUNAAN TANAH (ZONING) :

Tanah perumahan / Perdagangan / Industri / Pertanian / Hutan **)

4.2. SARANA TRANSPORTASI :

Sarana angkutan umum berupa tersedia Meter / kilometer dari lokasi **).

5. PENILAIAN

5.1. Berdasarkan metode pendekatan pasar dan dengan mempertimbangkan biaya membangun baru dari bangunan serta sarana pelengkap nya setelah dikurangi penyusutan, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Wajar pada tanggal dari barang yang dijaminakan adalah sbb :

	<u>NILAI PASAR WAJAR</u>	<u>NILAI LIKWIDASI</u>
- Tanah	Rp.	Rp.
- Bangunan	Rp. +	Rp. +
- Jumlah	Rp.	Rp.
- Dibulatkan	Rp.	Rp.

5.2. Berdasarkan metode pendekatan pasar, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Wajar pada tanggal untuk nilai hasil dari tanah tersebut adalah sebesar Rp.

***) coret yang tidak diperlukan

6. LAIN - LAIN

6.1. JENIS IKATAN :

Jenis ikatan yang dapat dilakukan pada tanah & bangunan tersebut adalah :
..... / / (**)

6.2. HAL-HAL LAIN YANG PERLU DIKETAHUI BANK :

.....
.....

6.3. PETA LOKASI TANAH / BANGUNAN YANG DIJAMINKAN :

Mengetahui :
Pemimpin Cabang / Kaunit

Nama
Jabatan

PENILAI

Tanda tangan

DIPERIKSA KEMBALI OLEH

Nama
Jabatan

Tanda tangan

Pemilik jaminan menyatakan, bahwa telah didatangi / diperiksa oleh
Petugas Bank dan pemilik jaminan tidak berkeberatan apabila tanah
/ bangunan tersebut dijadikan agunan pinjaman atas nama:

(.....)

**) coret yang tidak diperlukan

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
 CABANG :
 UNIT :

Model 152 b Kupedes

FORMULIR KUNJUNGAN KEPADA PENUNGGAK

I. IDENTITAS NASABAH

- a. Nomor pangkal / Rekening :
 b. Nama :
 c. Alamat :

II. DATA PINJAMAN NASABAH :

- a. Besarnya Plafond semula : Rp.
 b. Jenis dan THLS Agunan :
 c. Kondisi Pinjaman saat ini :

Keterangan	Kunjungan ke :				
	I	II	III	IV	V
Sisa pinjaman					
Sisa Tunggalan :					
- Pokok					
- Bunga					
Kolektibilitas					

III. KUNJUNGAN

Ke	Tanggal	Bertemu dengan	Janji Bayar		Pembayaran (Rp)	Tanda Tangan Nasabah	Paraf Petugas
			Tanggal	Besarnya			
1							
2							
3							
4							
5							

IV. KETERANGAN KUNJUNGAN :

(Tentang : Sumber pembayaran, Keadaan Agunan / Usaha dan Kesimpulan / Usul)

Kunjungan Ke 1 :

Kunjungan Ke 2 :

Kunjungan Ke 3 :

Kunjungan Ke 4 :

Kunjungan Ke 5 :



SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

No: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal / /
bulan tahun

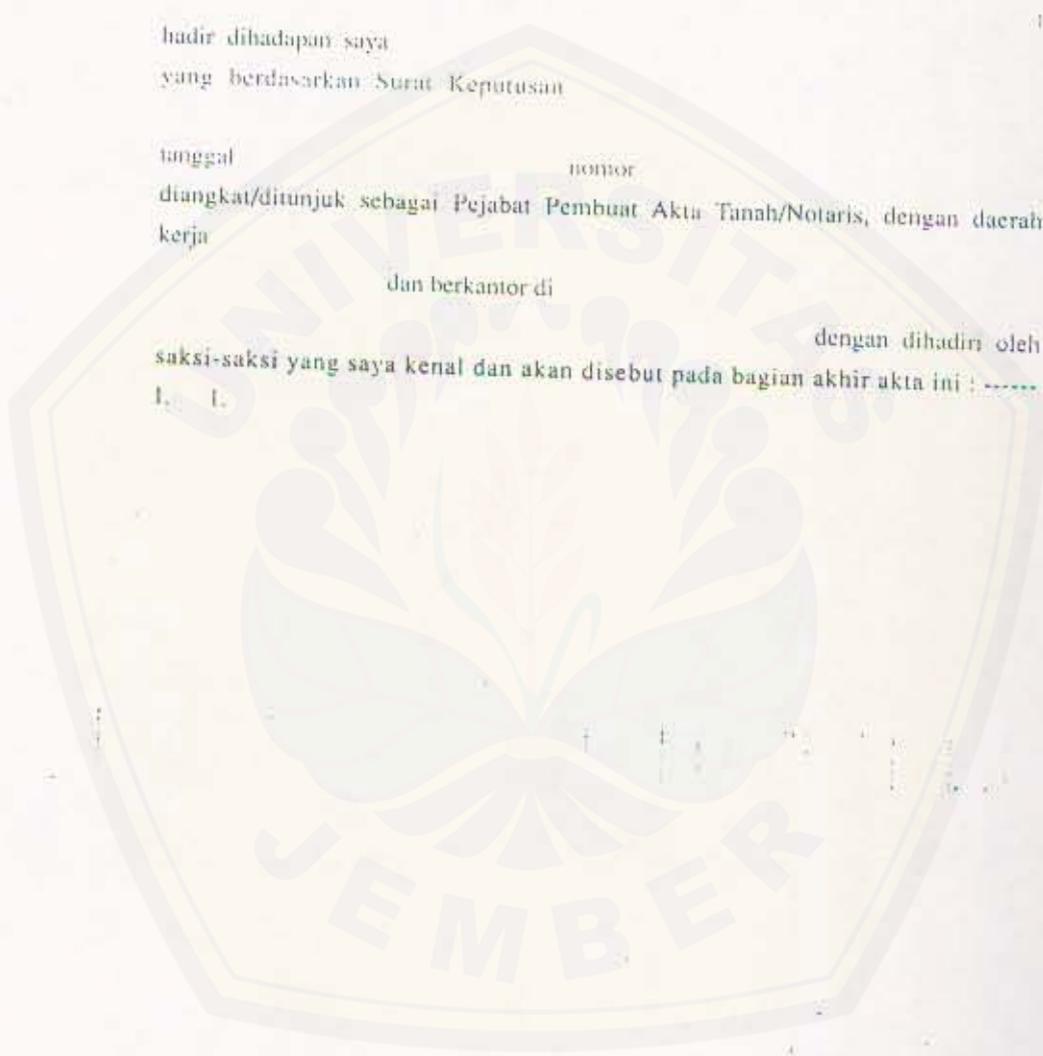
hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah
kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. 1.



VINI HUKAMA, SH
 PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
 Jl. Raya Lugonto No. 109 Telp. 631270
 KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL
 SKM/HT

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan
dijadikan Obyek Hak Tanggungan;

2.

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

12-37



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa,

K H U S U S

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp. (

) /

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan :

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan :

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

atas onyek riak tanggungan berupa

) hak

tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

MINI HUKAMA, SH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Raya Lugonto No. 109 Telp. 631270
B. GO. JAMPI - BANYUWANGI

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
Nomor atas sebidang
tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
..... Nomor
seluas m² (
..... meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
terletak di :
 - Propinsi :
 - Kabupaten/Kota :
 - Kecamatan :
 - Desa/Kelurahan :
 - Jalan :yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor
..... dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) , yaitu
seluas kurang lebih m² (
..... meter persegi), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini,
terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :



yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak Milik atas sebidang tanah :
Persil Nomor Blok Kohir Nomor
seluas kurang lebih m²
(meter persegi),
dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak



Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini;

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula :

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- 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 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;

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

- Janji bahwa 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;
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----
-

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal

(

)

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

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 kuasa yang diberikan dalam akta ini :

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

Persetujuan

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

