



**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT JASA KONSTRUKSI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN AKIBAT
HUKUMNYA BILA TERJADI KREDIT MACET
(STUDI DI PT. BANK JATIM CABANG PROBOLINGGO)**

SKRIPSI



Oleh :

RISKY HARI DESANTO

NIM. 000710101149

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2004

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT JASA KONSTRUKSI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN AKIBAT
HUKUMNYA BILA TERJADI KREDIT MACET
(STUDI DI PT. BANK JATIM CABANG PROBOLINGGO)**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT JASA KONSTRUKSI DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN AKIBAT
HUKUMNYA BILA TERJADI KREDIT MACET
(STUDI DI PT. BANK JATIM CABANG PROBOLINGGO)**

Oleh :

RISKY HARI DESANTO

NIM. 000710101149

Pembimbing :

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

NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing :

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP. 131 832 299

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2004

MOTTO

“KREDIT YANG DIKELOLA DENGAN PRINSIP KEHATI-HATIAN AKAN
MENEMPATKAN KUALITAS KREDIT YANG *PERFORMING LOAN*
SEHINGGA DAPAT MEMBERIKAN PENDAPATAN YANG BESAR BAGI
BANK”

Sumber : “Aspek – aspek Hukum Perkreditan Pada Bank”,
Sutarno, Alfabeta, 2003.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini sebagai ungkapan cinta tulus kepada :

1. Ayahanda Talha serta Ibunda Nurhasanah sebagai wujud cinta kasih dan baktiku yang selama ini telah mendidik, membimbing, mencurahkan segala kasih sayang yang tiada pernah putus, dan doa yang selalu mengiringi langkahku;
2. Alma Mater yang kubanggakan;
3. Kakakku Martin Nuraini dan Agustin Isnaini yang aku cintai;
4. Adinda Yuli Widarini Sigid yang selalu sabar dalam menemaniku dan memberiku semangat untuk berprestasi.

PERSETUJUAN

DIPERTAHANKAN DIHADAPAN PANITIA PENGUJI :

HARI : JUMAT

TANGGAL : 16

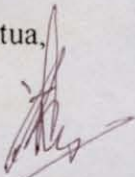
BULAN : APRIL

TAHUN : 2004

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM
UNIVERITAS JEMBER

PANITIA PENGUJI :

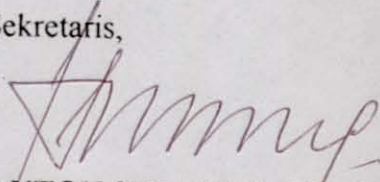
Ketua,



H.J. HARDININGSIH, S.H.

NIP. 130 256 854

Sekretaris,



ANTON SULARSO, S.H., M.H.

NIP. 130 889 546

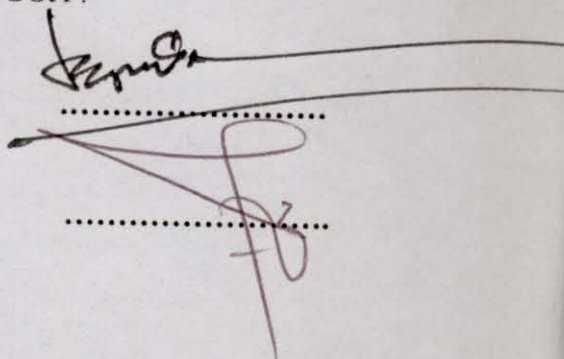
ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

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

NIP. 130 808 985

2. **MARDI HANDONO, S.H., M.H.**

NIP. 131 832 299



PERSETUJUAN

DIPERTAHANKAN DIHADAPAN PANITIA PENGUJI :

HARI : JUMAT

TANGGAL : 16

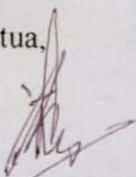
BULAN : APRIL

TAHUN : 2004

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM
UNIVERITAS JEMBER

PANITIA PENGUJI :

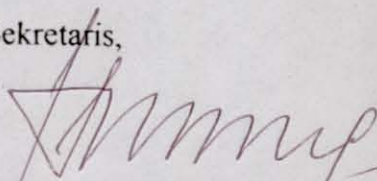
Ketua,



H.J. HARDININGSIH, S.H.

NIP. 130 256 854

Sekretaris,



ANTON SULARSO, S.H., M.H.

NIP. 130 889 546

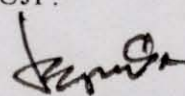
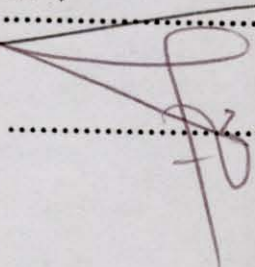
ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

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

NIP. 130 808 985

2. **MARDI HANDONO, S.H., M.H.**

NIP. 131 832 299


.....

.....

PENGESAHAN

Disahkan skripsi dengan judul :

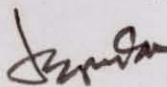
**“PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT JASA KONSTRUKSI
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN AKIBAT
HUKUMNYA BILA TERJADI KREDIT MACET”**

Oleh :

RISKY HARI DESANTO

NIM : 000710101149

Pembimbing,



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

Pembantu Pembimbing



MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP. 131 832 299


Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional RI

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



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

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah – Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT JASA KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN AKIBAT HUKUMNYA BILA TERJADI KREDIT MACET (STUDI DI PT. BANK JATIM CABANG PROBOLINGGO)**. Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Pembimbing dan Dekan atas segala petunjuk, arahan, nasehat dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembantu Pembimbing skripsi atas segala petunjuk, arahan, nasehat dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Hardiningsih, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji yang telah memberikan masukan dalam skripsi ini;
4. Bapak Anton Sularso, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah memberikan masukan dalam skripsi ini;
5. Bapak Hardiman, S.H. selaku Pembantu Dekan I yang telah memberi petunjuk, arahan selama ini;
6. Bapak Multazam Muntaha, S.H., selaku Pembantu Dekan II yang telah memberi petunjuk selama ini;
7. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan III yang telah memberi arahan selama ini;
8. Bapak I Wayan Yasa, S.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata yang telah mengarahkan skripsi ini hingga selesai;

9. Bapak Achmad Linoh, S.H. selaku Dosen Wali atas bimbingan dan nasehat selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Bapak Imam Wahyudi S.H. selaku Staf Pemasaran PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo atas segala bimbingan, informasi dan saran yang diberikan guna penulisan skripsi ini;
11. Ayahanda dan Ibunda tercinta atas segala curahan kasih sayang dan doa yang tiada pernah putus;
12. Kakakku Martin Nuraini dan Agustin Isnaini yang telah memberiku semangat, doa dan kasih sayangnya;
13. Keluarga Ibu Lucky L, Mbak Billa, Inne, David atas perhatian dan kasih sayangnya selama di Jember;
14. Keluarga bapak Machinu, atas perhatian selama ini;
15. Keluarga Ibu Mona, atas bantuan selama ini;
16. Keluarga Ibu Widodo atas segala perhatiannya;
17. Adinda Yuli Widarini Sigid yang dengan setia menemaniku meraih masa depan;
18. Sahabat – sahabatku, Charles Vircow, Mona Meilani, Wiwik Puji Astuti, Ellya Hasanah, Marini Rakhmawati, Amelia Widya Santi, Vita, Shavier dan teman – teman yang lain, atas segala nasehat dan persahabatan selama ini;
19. Saudara – saudaraku di “Komunitas Hijau” atas segala perhatiannya selama ini, Yakin Usaha Sampai;
20. Teman – teman kostku di Jawa II/2, Doni, Johan, Rio, Ferry, Rezza, Kurniawan, Firdaus, Yudha, Rohman, Lorenz, Edi, Candra, Yudhi, Hasan, Agus, Bowo untuk kebersamaan, persaudaraan dan kelucuhan kalian selama ini;
21. Semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ni yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Jember, 16 April 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	4
1.4.2 Tujuan Khusus	4
1.5 Metode Penulisan	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.2.1 Sumber Data Primer	5
1.5.2.2 Sumber Data Sekunder	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	6
1.5.3.1 Studi Lapangan	6
1.5.3.2 Studi Pustaka	6
1.5.4 Analisa Data	6

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN KAJIAN PUSTAKA

2.1 Uraian Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	8
2.3 Kajian Pustaka	10
2.3.1 Pengertian Kredit	10
2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit	15
2.3.3 Pengertian Kredit Jasa Konstruksi	21
2.3.4 Pengertian Jaminan Kredit	22
2.3.5 Pengertian Hak Tanggungan	28
2.3.6 Pengertian Kredit Macet	30

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jasa Konstruksi	35
3.2 Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan	45
3.3 Akibat Hukumnya Dan Upaya Penyelesaian Bila Terjadi Kredit Macet	50

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan	59
4.2 Saran	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN I : Surat Keterangan Konsultasi Kepada PT. Bank Jatim
Pusat Surabaya.
- LAMPIRAN II : Surat Keterangan Konsultasi Kepada PT. Bank
Jatim Cabang Probolinggo
- LAMPIRAN III : Surat Keterangan Selesai Konsultasi Di PT. Bank
Jatim Cabang Probolinggo.
- LAMPIRAN IV : Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN V : Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN VI : Buku Tanah Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN VII : Sertifikat Hak Tanggungan.

RINGKASAN

Pengusaha/Perusahaan sangat besar peranannya terkait dengan peningkatan pembangunan khususnya secara fisik. Namun kendala yang dihadapi mereka sangat besar dalam hal dana operasional, sehingga perlu mendapat perhatian dari bank dalam bentuk pemberian kredit.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah bagaimana Pelaksanaan Kredit Jasa Konstruksi, bagaimana pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dan bagaimana akibat hukum dan upaya penyelesaian bila terjadi kredit macet. Sedangkan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui ketiga permasalahan tersebut.

Metodologi dalam penulisan skripsi ini yaitu pendekatan masalah secara yuridis normatif dan didukung data empiris. Sumber data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Adapun metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi lapangan dan studi kepustakaan. Metode analisa data yang digunakan adalah menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jasa Konstruksi yaitu pemohon mengajukan proposal kepada bank yang berisi keterangan mengenai pemohon, fasilitas kredit yang diminta, jaminan, kondisi perusahaan dan surat perintah kerja. Selanjutnya dilakukan analisa kredit yang meliputi kunjungan ke lokasi proyek, wawancara dengan pemohon, kunjungan kelokasi jaminan, meminta rekomendasi Gapensi/Gapenka, meminta surat pelimpahan termijn, setelah semuanya dipenuhi bank melakukan penilaian atas kondisi pemohon kredit atau menganalisa data-data yang telah diperoleh. Acuan yang digunakan bank dalam rangka analisis dan penelitian terhadap debitur menggunakan pedoman 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral dan condition of economy*, selain itu juga menggunakan 4P yaitu *personality, purpose, prospect dan payment*, serta 3R yaitu *return, repayment, risk bearing ability*. Sedangkan jaminan yang digunakan adalah tanah yang dibebani hak tanggungan.

Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan meliputi dua tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian kredit yang dijamin dan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan untuk memenuhi asas publisitas.

Dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka akibat hukumnya bila terjadi kredit macet kreditur mempunyai hak eksekutorial terhadap benda jaminan.

Jika Terjadi Kredit Macet maka bank menyerahkan penyelesaiannya ke PUPN/BUPLN berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 dan Keputusan Presiden No. 11 Tahun 1976.

Bank dalam memberikan kredit harus lebih teliti agar kredit macet yang terjadi selama ini prosentasenya semakin kecil. Bank yang telah diberi kuasa untuk memasang hak tanggungan hendaknya segera dilakukan pemasangan secara nyata sehingga jika nantinya terjadi kredit macet bank tidak kesulitan untuk mengeksekusi dan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan dengan cara penjualan di bawah tangan hendaknya pihak bank juga aktif mencarikan pembeli.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan Nasional yang semakin maju merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan. Dengan berlandaskan kemampuan dan pemanfaatan ilmu pengetahuan dan teknologi serta perhatiannya terhadap tantangan global. Pemerintah dengan dukungan partisipasi masyarakat merupakan subjek dari pembangunan itu sendiri sehingga beberapa sektor pembangunan harus dapat dilaksanakan guna mencapai masyarakat adil dan makmur baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Kemajuan teknologi ini sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan dan perkembangan perusahaan sebagai unit ekonomi, karena salah satu program pembangunan juga menunjukkan perkembangan pesat adalah dibidang perekonomian. Kemajuan perekonomian di Indonesia tidak lepas dari peran serta lembaga-lembaga keuangan.

Bank memiliki peranan yang strategis karena 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 (UU Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 2). Dari sekian komprehensif produk yang ditawarkan oleh bank, pemberian kredit merupakan hal yang paling mendasar. Pembangunan dalam hal ini yang bersifat fisik, jelas membutuhkan dana yang cukup besar, melihat perkembangan saat ini terlihat pengusaha atau perusahaan yang dominan membutuhkan dana segar, hal ini terkait dengan tender yang akan dilaksanakan. Melihat bergairahnya proyek-proyek baik yang merupakan program Pemerintah, BUMN maupun BUMD maka PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo menyediakan fasilitas kredit yang sering dikenal dengan Kredit Jasa Konstruksi. Dalam penyelenggaraan Kredit Jasa Konstruksi PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo

mengacu pada SE.Dir.No.037/002/Dir/Djl tahun 1999 tentang *List of Term and Condition*.

Kredit yang telah diberikan tidak selamanya berkualitas lancar. Banyak terjadi kredit yang diberikan menjadi bermasalah yang disebabkan berbagai alasan, misalnya usaha yang dibiayai dengan kredit mengalami kemerosotan usaha, adanya krisis moneter dan ekonomi dan adanya kesengajaan debitur melakukan penyimpangan dalam penggunaan kredit, yang mengakibatkan sumber pendapatan dari usaha tidak mencukupi bahkan gagal dalam mengembangkan usahanya. Sehingga dalam menjalankan kegiatan tersebut harus disertai dengan jaminan. Aspek hukum dalam pengikatan jaminan merupakan prinsip pokok yang harus dipegang oleh bank, yaitu bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai yang diperjanjikan (pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998). Bank dalam memberikan kredit juga harus memperhatikan keamanan dana dan diberikan dengan melakukan analisis terhadap kemampuan debitur, yaitu yang meliputi *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan atau agunan) dan *condition of economy* (keadaan perekonomian).

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit, hal ini sangat berperan apabila terjadi kredit macet. Bentuk jaminan yang umum diminta oleh PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo adalah tanah. Tanah sebagai jaminan pelunasan hutang mengandung maksud bahwa tanah tersebut oleh yang berhak dijadikan jaminan kepada kreditur untuk lebih menyakinkan kreditur bahwa hutang dari debitur akan dilunasi sesuai yang diperjanjikan. Untuk memberikan rasa aman bagi kreditur, maka tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit itu harus dibebani dengan hak jaminan atau pengikatan. Hak jaminan ini dapat berupa jaminan hak atas tanah. Agar jaminan ini mempunyai kekuatan hukum dan keabsahan maka harus diikat dengan bentuk perjanjian jaminan yang bersifat autentik (pasal 1171 KUHPerdara). Lembaga jaminan atas tanah yang saat ini digunakan khususnya di PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo adalah Hak Tanggungan Atas Tanah yang menggantikan

adalah Hak Tanggungan Atas Tanah yang menggantikan Creditverband dan Hipotik yang berkaitan dengan tanah (UU Nomor 4 Tahun 1996).

Sehubungan dengan kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan atas tanah, maka diperlukan adanya upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit oleh PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo sebagai salah satu bagian dari lembaga keuangan dengan memperhatikan kebijakan penanganan kredit bermasalah sesuai kriteria penggolongan kredit berdasarkan tingkat kesehatan kredit atau kolektibilitas yaitu kolektibilitas dalam perhatian khusus, kurang lancar maupun diragukan dapat dilakukan pengawasan dan pembinaan yang lebih intensif. Penyelesaian terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka akan dilakukan penyelesaian kredit, yaitu penyelesaian kredit melalui PUPN/BUPLN.

Berdasarkan uraian diatas dan bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang ada maka dalam skripsi ini penulis mengambil judul **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jasa Konstruksi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya Bila Terjadi Kredit Macet (Studi Di PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo)**

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari adanya salah pengertian dari pokok permasalahan yang ada dalam penulisan skripsi ini, maka perlu terlebih dahulu diadakan pembatasan ruang lingkup masalah, dengan maksud agar didapatkan kesatuan arah dan arti.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka perlu diadakan batasan ruang lingkup materi yang dibahas dalam skripsi ini yakni mengenai pelaksanaan perjanjian kredit jasa konstruksi di, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan, serta akibat hukum dan upaya penyelesaian bila terjadi kredit macet.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan pokok yang diangkat dalam skripsi ini, yaitu:

1. bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit jasa konstruksi ?
2. bagaimana pelaksanaan pembebanan hak tanggungan ?
3. bagaimana akibat hukum dan upaya penyelesaian bila terjadi kredit macet ?

1.4 Tujuan Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mempunyai dua tujuan yang tercakup dalam tujuan yang bersifat umum dan yang bersifat khusus, yaitu:

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu meliputi:

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk mengembangkan ilmu yang telah diperoleh di bangku kuliah berupa teori dan menambah wawasan dengan praktek langsung dilapangan.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan perjanjian kredit jasa konstruksi;
2. untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan pembebanan hak tanggungan;
3. untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukumnya dan upaya penyelesaian bila terjadi kredit macet.

1.5 Metodologi Penulisan

Di dalam penyusunan skripsi ini diperlukan suatu metode penulisan, dimana metode ini dapat diartikan sebagai prosedur atau rangkaian cara yang sistematis dalam menggali kebenaran sehingga dapat dihasilkan penulisan yang mendekati kebenaran optimal. Adapun metode penulisan yang digunakan adalah sebagaiberikut:

1.5.1 Pendekatan masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Metode yuridis normatif adalah pendekatan masalah dengan menggunakan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam skripsi ini. Metode yuridis empiris adalah pendekatan masalah yang didapat dari penelitian di lapangan (Burhan Ashofa, 1996:61).

1.5.2 Sumber Data

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Macam sumber data yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.5.2.1 Data Primer

Data primer adalah data dasar atau data asli yang diperoleh secara langsung di lapangan dari hasil wawancara atau interview dengan pihak-pihak yang bersangkutan atau lembaga yang terkait dalam hal ini PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo, khususnya yang menangani masalah kredit.

1.5.2.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang memberikan penjelasan mengenai sumber data primer (Burhan Ashofa, 1996: 61). Berkaitan dengan hal tersebut, maka data sekunder dalam penulisan skripsi ini diperoleh penulis dari penelitian kepustakaan

dengan membaca dan mempelajari literatur, karya ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan kredit.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mempergunakan berbagai metode untuk mengumpulkan data yang diperlukan. Adapun beberapa metode yang dipakai penulis untuk memperoleh dan mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

1.5.3.1 Studi Lapangan

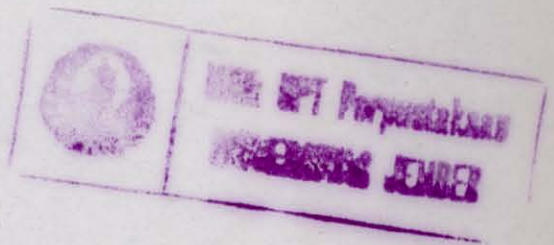
Merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dari lapangan untuk memperoleh sumber data primer yang dilakukan melalui wawancara langsung dan meminta dokumen-dokumen pada pihak terkait di PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo.

1.5.3.2 Studi Pustaka

Pengumpulan data melalui studi literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan serta hasil karya ilmiah hukum.

1.5.4 Analisa Data

Setelah data-data tersebut diperoleh kemudian disusun secara sistematis, selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisa dengan menggunakan cara pengumpulan data dan informasi yang diperoleh dari data primer dan data sekunder secara jelas, sehingga nantinya dapat ditarik kesimpulan dari berbagai masalah yang ada kemudian disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif yaitu metode pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus. Penelitian yang bersifat deskriptif ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas dan lengkap mengenai masalah yang dibahas sehingga akan diperoleh kesimpulan yang sesuai.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM, KAJIAN PUSTAKA

2.1 Fakta

P.T. Bank Jatim Cabang Probolinggo dalam menyalurkan kredit kemasyarakat memberikan berbagai macam fasilitas kredit, salah satu diantaranya adalah kredit jasa konstruksi. Kredit tersebut berdasarkan wawancara dengan pihak bank merupakan kredit yang paling banyak diminati oleh masyarakat dalam hal ini pengusaha/perusahaan. Karena tujuan dari kredit jasa konstruksi itu sendiri untuk menambah modal kerja guna kelancaran operasional usahanya dalam bidang jasa konstruksi.

Salah satu faktanya yaitu pada tanggal 11 Agustus 2003 CV Garuda Mas di jalan Mastrip Nomor 9 Bondowoso telah sepakat dan menandatangani perjanjian kredit jasa konstruksi dengan jumlah kredit sebesar Rp. 100.000.000,00 guna operasional usahanya (proyek pemeliharaan berkala jalan Kironnggo-Pejanten, Bondowoso). Sebagai jaminannya CV Garuda Mas memberikan jaminan benda tidak bergerak yang berupa sertifikat hak milik atas tanah seluas 1.290 M2 di jalan Kraksaan Wetan dan sertifikat hak milik atas tanah seluas 687 M2 yang terletak di jalan Kalibuntu-Kraksaan yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai agunan dalam memperoleh kredit. Batas waktu pemberian kredit tersebut sampai tanggal 31 Januari 2004, berarti merupakan kredit jangka pendek yaitu enam bulan.

CV Garuda Mas dikenakan biaya Administrasi sebesar Rp. 50.000,00, Provisi Rp. 500.000,00, Taksasi Rp. 150.000,00 dan suku bunga 21% Pertahun floating rate. Apabila pada tanggal jatuh tempo tersebut yaitu tanggal 31 Januari 2004 dan diberikan toleransi 7 (tujuh) hari CV Garuda Mas tidak dapat melunasi kredit beserta bunganya maka kredit dianggap macet. Maka PT. Bank Jatim Cabang Probolinggo sebagai Bank milik Pemerintah meyerahkan penyelesaian kreditnya melalui PUPN/BUPLN.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam menganalisa permasalahan ini adalah:

a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1). Pasal 1131

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

2). Pasal 1132

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 di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

3). Pasal 1313

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

4). Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

5). Pasal 1338 (1)

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

6). Pasal 1754

Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang

belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

- b. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1). Pasal 1 angka 11

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

2). Pasal 1 angka 23

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

3). Pasal 8 ayat 1

Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

4). Pasal 12A

Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

5). Pasal 41A

Untuk penyelesaian piutang bank yang sudah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Panitia Urusan Piutang Negara, Pimpinan Bank Indonesia memberikan izin kepada pejabat Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara/Panitia Urusan Piutang Negara untuk memperoleh keterangan dari Bank mengenai simpanan nasabah debitur.

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

- d. Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang panitia Urusan Piutang Negara.
- e. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah Terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 1997.
- f. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.
- g. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 533/KMK.08/2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- h. Keputusan DJPLN No.Kep-25/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara DJPLN.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani "*credere*" yang berarti percaya. Dalam artian luas kredit diartikan sebagai kepercayaan artinya bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa si peminjam dapat mengembalikan sesuai jangka waktu atau yang didalam dunia perbankan terdapat suatu prinsip yang senantiasa dipegang teguh yaitu bahwa kredit yang dikeluarkan/dilepas harus dapat diterima kembali sesuai pinjaman, sehingga perlu diketahui dari pada *repayment capacity* nasabah debitur dengan jelas dan pasti (Kasmir, 2002: 93).

Sedangkan pengertian kredit menurut beberapa sarjana, yaitu:

1. H.M.A. Savelberg, menyatakan "kredit" mempunyai arti sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain. Selain itu kredit juga diartikan sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (Dalam bukunya Mariam Darus Badruzaman, 1983:21).

2. Mr. JA. Levy merumuskan arti dari kredit sebagai berikut : “Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari” (Mariam Darus Badruzaman, 1983:21).
3. Drs. Muchdarsyah Sinungan (1980:12), memberikan pengertian kredit sebagai berikut : “Kredit adalah suatu pemberian prestasi suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu contra prestasi suatu bunga.

Selain itu dilihat dari kegiatan kredit adalah mengambil keuntungan dari kredit yang diberikan karena sebagian besar pendapatan yang diharapkan bank terutama berasal dari kegiatan kredit, sedangkan bagi debitur adalah bantuan dana guna menutupi kebutuhan/keperluannya. Hanya saja antara prestasi dan kontra prestasi tersebut tidak semudah yang direncanakan terkadang menimbulkan adanya kondisi yang mengakibatkan adanya risiko berupa ketidakpastian dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Menurut ketentuan pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 19 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992, memberikan pengertian kredit sebagai berikut:

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

Menurut Abdulkadir Muhammad dkk (2000:59) apabila ditelaah dengan teliti secara konseptual, maka dalam konsep kredit selalu terkandung unsur-unsur esensial berikut ini:

1. Kepercayaan. Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap permohonan kredit, bank yakin kredit yang akan diberikan itu dapat dikembalikan sesuai dengan persyaratan yang disepakati bersama;

2. Agunan. Setiap kredit yang akan diberikan selalu disertai barang yang berfungsi sebagai jaminan bahwa kredit yang akan diterima oleh calon debitur pasti akan dilunasi dan ini meningkatkan kepercayaan pihak bank;
3. Jangka waktu. Pengembalian kredit didasarkan pada jangka waktu tertentu yang layak, setelah jangka waktu berakhir kredit dilunasi;
4. Risiko. Jangka waktu pengembalian kredit mengandung risiko terhalang, atau terlambat, atau macetnya pelunasan kredit, baik disengaja atau tidak disengaja, risiko ini menjadi beban bank;
5. Bunga bank. Setiap pemberian kredit selalu disertai imbalan jasa berupa bunga yang wajib dibayar oleh calon debitur, dan ini merupakan keuntungan yang diterima oleh bank;
6. Kesepakatan. Semua persyaratan pemberian kredit dan prosedur pengembalian kredit serta akibat hukumnya adalah hasil kesepakatan dan dituangkan dalam akta perjanjian yang disebut kontrak kredit.

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan lepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain:

1. Mencari keuntungan. Bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada debitur;
2. Membantu usaha nasabah. Bertujuan untuk membantu usaha debitur yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya
3. Membantu Pemerintah. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor. Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya kredit antar lain;
 - a. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank;

- b. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur;
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat;
- d. Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Kredit yang diberikan bank kepada debitur dapat dilihat dari beberapa segi yaitu:

1. Dilihat dari segi kegunaannya

Dari segi kegunaannya maka kredit dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu kredit investasi dan kredit modal kerja

- a. Kredit investasi adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan usaha atau membangun proyek atau pabrik atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Pendek kata masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama;
- b. Kredit modal kerja adalah kredit yang diberikan untuk meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

Menurut tujuannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu kredit konsumtif, kredit produktif dan kredit perdagangan

- a. Kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha, sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga;

- b. Kredit produktif adalah kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang, kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian atau kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri lainnya;
- c. Kredit perdagangan adalah kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangannya tersebut, kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktunya

Dari segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang

- a. Kredit jangka pendek adalah kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija;
- b. Kredit jangka menengah adalah kredit yang memiliki jangka waktu berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk;
- c. Kredit jangka panjang adalah kredit yang memiliki jangka waktu diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminannya

Dilihat dari segi jaminannya kredit dapat digolongkan menjadi dua yaitu kredit dengan jaminan dan kredit tanpa jaminan

- a. Kredit dengan jaminan adalah kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan diberikan si calon debitur;
- b. Kredit tanpa jaminan adalah kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama ini namun ini jarang dilakukan mengingat risiko pemberian kredit sangat besar.

5. Dilihat dari sektor usaha

Dari sektor usaha yang dibiayai kredit dapat dilihat dari beberapa segi.

- a. Kredit pertanian adalah kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Kredit ini dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang;
- b. Kredit peternakan adalah kredit yang dibiayai untuk sektor peternakan dan untuk jangka pendek;
- c. Kredit industri adalah kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar;
- d. Kredit profesi adalah kredit yang diberikan kepada para profesional seperti dosen, dokter atau pengacara;
- e. Kredit perumahan adalah kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan;
- f. Kredit konstruksi adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha/perusahaan yang bergerak dibidang jasa konstruksi untuk kelancaran operasional usahanya (Kasmir, 2002:99).

2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit

Sebelum mengetahui lebih jauh mengenai perjanjian kredit, perlu kiranya diketahui apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sendiri. Mengingat perjanjian merupakan dasar dari perjanjian kredit. Perjanjian diatur dalam buku III

KUHPerdara tentang perikatan karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan (Gatot Supramono, 1996:54).

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena Undang-undang (pasal 1233 KUHPerdara) yang mana tiap-tiap perikatan tersebut adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPerdara). Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Rumusan pasal 1313 KUHPerdara tersebut tampak kurang lengkap karena yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian hanya satu pihak saja, padahal yang sering kali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain (Gatot Supramono, 1996:55). Selain itu rumusannya juga sangat luas karena dengan dipergunakannya kata "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum (R. Setiawan, 1997:49).

Menurut definisi diatas secara jelas terdapat kata sepakat antara pihak-pihak untuk melakukan sesuatu meskipun pelaksanaannya itu datang dari satu pihak saja. Bila diperhatikan rumusan pengertian perjanjian tersebut diatas, maka unsur-unsur perjanjian adalah:

1. Adanya pihak-pihak yang mengikatkan diri;
2. Adanya persetujuan;
3. Adanya tujuan yang akan dicapai;
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Kata sepakat

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak saling diterima satu sama lain. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak

lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada. Sejak saat itu pula perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan (Gatot Supramono, 1996:55). Pasal 1321 KUHPPerdata menegaskan bahwa kata sepakat dianggap tidak sah apabila didasari adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan disini adalah kemampuan membuat perjanjian, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya yang dianggap cakap membuat perjanjian menurut hukum (R. Subekti, 1990:17);

3. Suatu hal tertentu

Hal tertentu yang dimaksud adalah objek dari pada perjanjian. Objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan dan untuk kepentingan umum (Edi Putra Tje'Aman, 1989:23);

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal disini melihat tujuannya, untuk apa suatu perjanjian itu diadakan. Tujuan merupakan sebab adanya perjanjian dan sebab yang disyaratkan Undang-undang harus yang halal (Gatot Supramono, 1996:58).

Menurut R. Subekti (1990:17) keempat syarat diatas dapat diklasifikasikan dalam dua bagian, yaitu:

1. Syarat subjektif mencakup dua syarat pertama diklasifikasikan demikian karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Jika tidak dipenuhi, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian;
2. Syarat objektif, mencakup dua syarat terakhir diklasifikasikan demikian karena berkenaan dengan objek dari perjanjian itu sendiri. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

Berbicara mengenai perjanjian maka tidak dapat dilepaskan dari asas-asas perjanjian itu sendiri. Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas, yaitu:

a. Asas konsensualitas

Konsensualitas artinya kesepakatan, maka asas ini menetapkan terjadinya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian (pasal 1320 (1) KUHPPerdata);

b. Asas kebebasan berkontrak

Bahwa setiap orang mempunyai kebebasan berkontrak untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja dan macam apa saja, asalkan perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang (pasal 1338 (1) KUHPerdara);

c. Asas kekuatan mengikat

Bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 (1),(2) KUHPerdara);

d. Asas kepastian hukum

Kebebasan untuk memperjanjikan sesuatu hal maupun dengan siapa melakukan perjanjian dengan tegas dilindungi dan di jamin Undang-undang, dengan kata lain bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah diakui oleh Undang-undang (pasal 1338 (1), (2) KUHPerdara);

e. Asas itikad baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Untuk melaksanakan perjanjian itu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan (R. Setiawan, 1997:64).

Setelah mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian secara umum, maka sesuai dengan permasalahan yang ada, perjanjian kiranya juga mengetahui pengertian dari perjanjian kredit itu sendiri.

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap layak permohonan tersebut diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit terlebih dahulu haruslah diadakan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit (Hasanuddin Rahman, 1998:138). Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam, yang mana diatur dalam pasal 1754 sampai 1769 KUHPerdara.

Perjanjian pinjam meminjam menurut pasal 1754 KUHPerdara adalah:

Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena

pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan semula.

Meskipun perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam namun perjanjian ini merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selalu bank dan objek perjanjian berupa uang karena itu peraturan-peraturan yang berlaku bagi perjanjian kredit adalah KUHPerdara sebagai peraturan umumnya. Dan Undang-undang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya sebagai peraturan khususnya (Gatot Supramono, 1992:62).

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun pelaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo (1992:64), perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu diantaranya:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikuti misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Pada prakteknya, bentuk dan isi perjanjian kredit /pengakuan hutang yang ada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. namun secara garis besar isi perjanjian kredit , yaitu:

1. Keterangan mengenai fasilitas Kredit yang diberikan, Jumlah Kredit, Suku Bunga, Jangka Waktu;
2. Biaya-biaya yang timbul seperti Administrasi, Provisi, Bea meterai, Taksasi;
3. Larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan si debitur tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan kreditur, seperti larangan debitur untuk mengadakan perubahan management, mengadakan investasi baru, menanggung hutang pihak lain, mengubah susunan kepemilikan/permodalan;

4. Tindakan kreditur yang dapat mengakhiri kredit setiap waktu jika terdapat hal-hal yang membahayakan fasilitas kredit, seperti dikemudian hari diketahui debitur memberikan keterangan yang tidak benar kepada bank, debitur menggunakan kredit tidak sesuai dengan tujuan pemberian, debitur tidak membayar angsuran pokok, bunga dan kewajiban lainnya tepat waktu, debitur tidak diperbolehkan menguasai hartanya/mengurus harta benda, atau dikenakan hukuman penjara;
5. Penyelesaian kredit macet sesuai ketentuan hukum;
6. Kantor Pengadilan Negeri/arbitrase yang ditunjuk jika terjadi sengketa (bagi bank swasta) sedang bagi bank pemerintah penyelesaiannya melalui PUPN (Hasannuddin Rahman, 1998:148).

Bentuk perjanjian kredit pada umumnya dilaksanakan dalam bentuk baku yang berupa formulir atau blanko perjanjian kredit, artinya isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu. Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit, pihak bank hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat tersebut dalam formulir itu atau tidak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu, telah dibakukan, menunjukkan pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian standard (Edi Putra Tje'Aman, 1998:32).

Apabila diperhatikan, perjanjian kredit ini sebenarnya mengandung kelemahan, terutama dihubungkan dengan pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdato. Dikatakan mengandung kelemahan karena dalam perjanjian kredit tidak terkandung adanya kesepakatan (konsensus) dalam arti luas kedua belah pihak, melainkan hanya sepihak. Sedangkan pihak pemohon dalam memberikan kesepakatannya hanyalah fiktif belaka. Dengan demikian perjanjian kredit bank dan lembaga perkreditan lainnya seperti tersebut diatas saja mengandung kelemahan juga menyimpang dari asas-asas yang terkandung dalam pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdato.

Kaitannya dalam praktek perbankan terdapat prinsip *commanditer ingsverbod* yaitu adanya suatu larangan bagi bank bahwa dengan adanya

pemberian kredit, bank ikut menanggung resiko dari usaha nasabah. Hal tersebut sesuai dengan asas "tiada kredit tanpa jaminan" yang terdapat dalam Undang-undang Perbankan. Adanya prinsip tersebut diatas, menunjukkan bahwa di dalam perjanjian kredit selalu terkait dana perjanjian jaminan. Dalam prakteknya, penandatanganan perjanjian jaminan dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Adanya perjanjian jaminan tersebut adalah oleh karena adanya perjanjian kredit. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan. Lazimnya dalam praktek perbankan bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian kredit, tidak berarti akan disertai dengan realisasi kredit atau pencairan kredit. Pemohon tidak akan dapat melakukan penarikan kredit, jika tidak ada pernyataan dari bank bahwa pemohon sudah boleh menarik kreditnya. Atas dasar tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit baru lahir pada saat dilakukannya realisasi kredit (Edi Putra 'Ije' Aman, 1989:35).

2.3.3 Pengertian Kredit Jasa Konstruksi

Kredit jasa konstruksi sebenarnya merupakan kredit modal kerja, yang mana cakupan dari kredit modal kerja itu sendiri sangat luas termasuk didalamnya sektor jasa konstruksi. Kredit jasa konstruksi yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha/perusahaan dalam rangka pelaksanaan pembangunan proyek-proyek Pemerintah, BUMN dan BUMD guna kelancaran operasionalnya.

Secara umum didalam kredit modal kerja mempergunakan dua bentuk perjanjian kredit. Pertama, secara rekening koran yaitu bahwa setiap nasabah debitur dapat mencairkan dana dan membayar angsuran hutangnya (pelunasan hutang) setiap saat dengan jumlah maksimal pengambilan tidak melebihi plafond perjanjian kredit yang telah disetujui atau disepakati. Kedua, secara angsuran yaitu bahwa setiap nasabah dapat mencairkan dana dan membayar angsuran hutangnya yang didasarkan pada prosentase termijn yang turun. Perbedaan dari kedua bentuk tersebut yaitu:

- 1). Sistem rekening koran penarikannya dapat dilakukan setiap saat, sedang sistem angsuran hanya bisa dilakukan pada saat realisasi;

- 2). Sistem rekening koran pembayaran hutangnya dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan perjanjian, sedang sistem angsuran pelunasan hutangnya didasarkan pada prosentase termijn yang turun.

Untuk kredit jasa konstruksi menggunakan sistem angsuran. Angsuran ada yang mingguan (kredit kecil) ada pula yang bulanan. Untuk kredit jasa konstruksi termasuk yang sistem bulanan namun perhitungannya tidak pasti bisa tiap 2 bulan, 3 bulan dan seterusnya tergantung kapan termijn turun. Misal CV Garuda Mas pada tanggal 11 Agustus 2003 telah menerima realisasi pinjaman kredit jasa konstruksi sebesar Rp. 100.000.000,00, yang mana termijn akan dicairkan tiga kali. Pada tanggal 5 Oktober 2003 termijn cair 50 % maka kredit yang harus diangsur pada termijn pertama sebesar 50 % dari kredit yang dipinjam sehingga besarnya angsuran pertama yaitu Rp. 56.637.500,00 termasuk didalamnya bunga yang dikenakan dan harus dibayar pada bulan itu juga, tanggal 4 Desember termijn cair lagi sebesar 45 % maka kredit yang harus diangsur 45 % dari kredit yang dipinjam dalam hal ini sisa dari pinjaman angsuran bulan kemarin yang belum dilunasi yaitu Rp. 43.362.500,00 termasuk juga bunganya dan harus dibayar pada bulan itu juga dan seterusnya, yang mana biasanya Pimpro mencairkan tidak 100 % tapi 95 %, sedang 5 % untuk pemeliharaan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Dan nasabah debitur diberi kesempatan untuk melunasi hutangnya selama 3 bulan terhitung batas akhir yang tercantum dalam Surat Perintah Kerja (SPK) untuk penyelesaian administrasi pengajuan termijn.

2.3.4 Pengertian Jaminan Kredit

Jaminan kredit adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan (Hasanuddin Rahman, 1998:162).

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali hutang. Faktor adanya jaminan inilah yang harus diperhatikan oleh bank sebagai bentuk keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi

hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan undang-undang.

Jaminan menurut Hukum perdata dapat dibedakan dalam:

1. Jaminan perorangan, yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Karena tuntutan kreditur terhadap seorang penjamin tidak diberikan suatu "privilege" atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan;
2. Jaminan kebendaan, yaitu jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik dari si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila kreditur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi) (Hasanuddin Rahman, 1998: 67).

Jaminan kebendaan menurut sifatnya terdiri atas jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda tak berwujud (immaterial). Benda berwujud berupa barang-barang bergerak atau barang-barang tidak bergerak, sedangkan benda tak berwujud berupa hak tagih. Dalam hal barang bergerak, terbagi atas barang bergerak berwujud yang berupa kendaraan bermotor, barang bangunan dan sebagainya dan barang bergerak tak berwujud yang berupa surat-surat berharga seperti saham, sertifikat deposito dan sebagainya.

Cara pembebanan (pengikatan) barang tidak bergerak dapat dilakukan dengan cara ;

1. Hipotik

Hipotik diatur dalam buku II KUHPerdota Bab kedua puluh satu Pasal 1162 s/d pasal 1232. lembaga jaminan tersebut dengan terbentuknya Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dinyatakan masih tetap berlaku sebelum terbentuknya lembaga jaminan yang baru (pasal 57). Dengan terbentuknya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan hutang tidak berlaku ketentuan hipotik sebagaimana diatur dalam KUHPerdota yang ditegaskan dalam pasal 29 UUHT.

2. Hak tanggungan

Berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan terbentuknya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka ketentuan hipotik dan creditverband (salah satu lembaga jaminan sebelum terbentuknya hak tanggungan) menjadi tidak berlaku lagi sebagai jaminan hutang, yang ditegaskan dalam pasal 29 UUHT. Khusus mengenai hipotik disebutkan tetap digunakan terhadap barang-barang tidak bergerak lainnya selain tanah yaitu terhadap kapal dengan bobot minimal 20 meter kubik

Cara pembebanan barang bergerak dapat dilakukan dengan cara :

1. Gadai

Pengertian Gadai disebutkan dalam pasal 1150 KUHPerdota adalah :

Gadai adalah sesuatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan oleh seorang debitur atau orang lain atas namanya dan memberi kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dengan mendahulukan pembayaran-pembayaran biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan itu.

Menurut Faisal Afiff (1996:170), hal-hal yang perlu diperhatikan dalam gadai adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian gadai merupakan perjanjian tambahan disamping perjanjian pokoknya (perjanjian pinjam meminjam uang), artinya jika perjanjian pokoknya hapus otomatis perjanjian gadai ini hapus pula;
- b. Barang yang digadaikan harus berada dibawah kekuasaan kreditur (pemegang gadai);
- c. Kreditur dilarang mengaku barang yang telah digadaikan menjadi miliknya, dalam hal debitur tidak membayar atau melunasi hutangnya;
- d. Jika debitur tidak memenuhi janjinya dalam surat utang atau persetujuan membuka kredit, kreditur berhak untuk setelah tenggang waktu pembayaran utang itu lampau, debitur diperingati untuk melunasi menjual barang gadai itu dimuka umum (lelang). Mengenai barang dagangan yang dapat dipasarkan di bursa penjualannya dapat dilakukan ditempat tersebut, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam jual beli barang-barang itu;
- e. Tanpa persetujuan dari debitur (pemberi gadai), kreditur (penerima gadai) dilarang memakai atau mengeksplotir barang yang digadaikan.

2. Fiducia

Penyerahan hak milik atas kepercayaan yang disebut *fiducia*, merupakan bentuk penyimpangan dari gadai. Timbul karena kebutuhan dalam praktek dengan maksud agar barang yang dijamin dapat dikuasai dan dipergunakan oleh debitur *fiducia*. Berdasarkan ketentuan umum Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan *fiducia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Dalam pasal 1 angka 2 disebutkan tentang pengertian jaminan fiducia sebagai berikut :

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

Sifat daripada perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, karena timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut adalah perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit. Kedudukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) itu mempunyai ciri-ciri:

1. Lahir dan hapusnya tergantung dari perjanjian pokok;
2. Ikut batal dengan batalnya perjanjian pokok;
3. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok (Edi Putra Tje'Aman, 1989:41).

Kegunaan jaminan adalah untuk:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya;
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

Jaminan yang ideal (baik) tersebut dilihat dari:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;

3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah dituangkan untuk melunasi hutang si debitur (R. Subekti, 1986:29).

Syarat-syarat jaminan perkreditan dapat ditinjau dari dua sisi yaitu secara ekonomis dan secara yuridis, yaitu:

1. Secara umum syarat-syarat ekonomis yang dipenuhi dari jaminan perkreditan antara lain:
 - a. Mempunyai nilai ekonomis, dapat diperjual-belikan secara umum dan secara bebas;
 - b. Barang jaminan tersebut harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti;
 - c. Nilai barang jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan;
 - d. Nilai barang jaminan harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya juga meningkat dikemudian hari;
 - e. Kondisi dan lokasi barang jaminan tersebut strategis (dekat dengan pasar atau konsumen);
 - f. Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat lusuh, rusak sebab mengurangi nilai ekonomisnya;
 - g. Barang jaminan tersebut mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu kredit yang dijaminnya.
2. Syarat-syarat yuridis yang harus dipenuhi dari suatu barang jaminan, yaitu:
 - a. Barang jaminan tersebut benar-benar milik calon debitur sendiri atau pihak peminjam;
 - b. Barang jaminan tersebut berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri;
 - c. Tidak dalam persengketaan dengan pihak ketiga;
 - d. Memiliki tanda bukti pemilikan berupa sertifikat atas nama yang bersangkutan yang masih berlaku;
 - e. Barang jaminan tersebut bebas dari ikatan jaminan dengan pihak lain;
 - f. Bukti-bukti pemilikan yang ada memenuhi persyaratan untuk diadakan pengikatan. Baik secara Fiducia, Hak Tanggungan dan lain-lain berdasarkan ketentuan pengikatan yang telah ditetapkan secara yuridis sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

2.3.5 Pengertian Hak Tanggungan

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah Melalui Lembaran Negara Tahun 1996 ; 42, menyebabkan ketentuan mengenai Hipotik yang diatur dalam Buku II KUHPerdara, sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta ketentuan mengenai Creditverband yang diatur dalam Staatblad 1908:542 jo. Staatblad 1937:190 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Menurut pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Pengertian Hak Tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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.

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur lain. Artinya bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum, tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Hasanuddin Rahman, 1998 : 195).

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau jaminan, sebelum didahului dengan adanya perjanjian hutang piutang atau pengakuan hutang. Dalam perjanjian hutang piutang tersebut telah disebutkan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan oleh debitur atau pemilik jaminan, sebagaimana juga disebutkan dalam pasal 10 ayat (1) UUHT, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut.

Menurut R. Subekti (1996:41) Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk pelunasan hutang yang kuat, karena:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur (Pasal 1 butir 1 UUHT);
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada (pasal 7 UUHT);
- c. Memenuhi asas specialitas dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan (pasal 11 jo. Pasal 13 UUHT).

Objek Hak Tanggungan Atas Tanah

Pasal 4 UUHT mengatur tentang pelbagai macam hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
5. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dari macam hak atas tanah diatas sesuai pasal 51 UUPA, objek hak tanggungan sebenarnya terbatas kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Ketiga hak atas tanah tersebut merupakan objek hak tanggungan disebabkan karena:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada kantor pertanahan;
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Namun selain ketiga hak atas tanah diatas objek hak tanggungan dapat berupa Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Tetapi tidak semua tanah tersebut

dapat dipindahtangankan seperti hak pakai atas nama Pemerintah, hak pakai atas nama Keagamaan dan Sosial dan hak pakai atas tanah Negara Asing. Sehingga tanah Hak Pakai atas Tanah Negara yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah tanah hak pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum dan tanah tersebut dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Dan satu lagi yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, meskipun pada saat ini belum dianggap perlu adanya kewajiban pendaftaran hak pakai atas tanah hak milik. Namun jika yang akan datang kebutuhan masyarakat menghendaki, Undang-undang tidak sulit mengatasinya karena telah dibuat "tempat" untuk kebutuhan itu (Gatot Supramono, 1996:113).

Selain hak-hak atas tanah seperti dikemukakan di atas, yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), 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. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud di atas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan pada APHT yang bersangkutan oleh pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani APHT dengan akta autentik. Pengertian akta autentik adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda diatas tanah tersebut.

2.3.6 Pengertian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya (Gatot Supramono, 1996:131).

Sedangkan jika dilihat dari kolektibilitas kredit, yang dimaksud kredit macet yaitu apabila:

1. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan atau;
2. Memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit atau;
3. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan pengganti ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit (Muhammad Djumhana, 1993:251).

Keadaan yang demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji.

Macam-macam wanprestasi yang dikenal selama ini yaitu:

1. Debitur tidak dapat melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
2. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
3. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
4. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
5. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah diperbuatnya (Gatot Supramono, 1996:131).

Dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya);
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya);
3. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini dilakukan setelah pihak bank mengambil langkah untuk menyelesaikan ke PUPN/Pengadilan (gatot Supramono, 1996:131).

Secara umum faktor-faktor penyebab kredit macet adalah:

- a. Dari pihak perbankan
 1. Bank melakukan analisis pinjaman yang tidak lengkap;

2. Bank memiliki kemampuan teknis yang kurang karena semakin canggih usaha nasabah debitur semakin bertentangan dengan bank dalam melakukan analisis;
 3. Bank terlalu mengejar target sehingga memberi kemudahan kepada debitur (tidak memperhatikan syarat-syarat);
 4. Bank terlalu lemah didalam melakukan pengawasan;
 5. Bank lemah didalam memberikan penolakan terhadap debitur yang jelas-jelas tidak memenuhi syarat;
 6. Bank terlalu mementingkan jaminan (seharusnya prospeknya);
 7. Bank terlalu menaikkan nilai jaminan;
 8. Bank terlambat dalam merealisasikan kredit ke nasabah debitur sehingga pada saat pencairan kredit tidak menguntungkan nasabah debitur;
 9. Pemberian kredit yang tidak cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan sesungguhnya;
 10. Jaminan kredit dikuasai oleh pihak ketiga karena sewa-menyewa atau perbuatan hukum lain.
- b. Dari nasabah debitur
1. Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya;
 2. Nasabah menyimpangkan barang baru kepada barang bekas;
 3. Nasabah memalsukan catatan dan pembukuan;
 4. Nasabah menggunakan jaminan/agunan milik pihak ketiga.
- c. Dari luar
1. Krisis ekonomi;
 2. Bencana alam;
 3. Overmacht;
 4. Perang.

Kredit macet memberi dampak baik bagi bank sebagai pemberi kredit maupun nasabah debitur sebagai penerima fasilitas kredit. Akibat yang timbul, yaitu:

1. Bagi nasabah

Nasabah harus menanggung beban kewajiban yang cukup berat terhadap bank, karena bunga tetap dihitung terus selama kredit belum dilunasi (utang pokok ditambah dengan bunga), sehingga jumlah kewajiban nasabah semakin lama semakin bertambah besar;

3. Bagi bank

Kredit macet bagi bank juga merupakan persoalan serius. Ada dua alasan yang dapat dikemukakan yaitu, pertama karena dana bank yang disalurkan dalam bentuk kredit berasal dari masyarakat dan kedua, kredit macet mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha bank. Bank yang terganggu kesehatannya akan sulit melayani permintaan nasabah, seperti permohonan kredit, penarikan tabungan dan deposito. Keadaan yang demikian mempengaruhi pula kepercayaan masyarakat terhadap bank berkurang. Bahkan dapat terjadi lebih dari itu, izin usaha bank dicabut pemerintah dan dilikuidasi.

Namun sebelum kredit dalam taraf macet, biasanya diawali dengan kredit bermasalah. Secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah bank melakukan tindakan dengan cara :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya. Meliputi:

- a. perubahan jadwal pembayaran;
- b. perubahan jangka waktu;
- c. perubahan jumlah angsuran.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimal plafond. Meliputi:

- a. perubahan tingkat suku bunga;
- b. perubahan cara perhitungan tingkat suku bunga;
- c. keringanan bunga atau denda.

4. Penataan kembali (*restructuring*)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang berupa penambahan dana atau plafond kredit, konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan. Meliputi :

- a. penurunan suku bunga kredit;
- b. pengurangan tunggakan bunga kredit;
- c. pengurangan tunggakan pokok kredit;
- d. perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit;
- e. pengambil alihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- f. konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur



BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan sesuai dengan permasalahan yang diajukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jasa Konstruksi, yaitu pemohon mengajukan proposal kepada bank yang berisi keterangan mengenai pemohon, fasilitas kredit yang diminta, jaminan, kondisi perusahaan dan surat perintah kerja. Bank melakukan identifikasi berkas dan informasi bank. Selanjutnya dilakukan analisa kredit yang meliputi kunjungan ke lokasi proyek, wawancara dengan pemohon, kunjungan ke lokasi jaminan, meminta rekomendasi Capensi/Gapenka, meminta surat pelimpahan terminj, setelah semuanya dipenuhi bank melakukan penilaian atas kondisi pemohon kredit atau menganalisa data-data yang telah diperoleh. Penilaian atas kondisi pemohon kredit bank menggunakan pedoman 5C yaitu *character, capacity, capital, colateral, dan condity of economy*. Selain itu bank juga menggunakan 4P yang meliputi *personality, purpose, prospect, dan payment*. Dan satu lagi pedoman yang digunakan adalah 3R yaitu *return, repayment, dan risk bearing ability*. Setelah dilakukan analisis, bank memberikan penilaian atau keputusan bisa disetujui bisa juga di tolak. Apabila plafond melebihi KMPP maka diputus oleh direksi. Apabila disetujui maka dilakukan penandatanganan akad persetujuan kredit yang selanjutnya dilakukan pengikatan jaminan dan penarikan uang.
2. Pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh dan dihadapan PPAT untuk memenuhi asas specialitas, kemudian didaftarkan di kantor pertanahan untuk memenuhi asas publisitas.
3. Apabila debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman beserta bunga sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka bank dapat melakukan

Eksekusi terhadap jaminan debitur. Berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 dan Keputusan Presiden No. 11 Tahun 1976, penyelesaian kredit macet untuk bank milik pemerintah diserahkan ke PUPN/BUPLN. Prosedur penyelesaian kredit macet melalui PUPN/BUPLN yaitu bank menyerahkan penyerahan kredit macet kepada PUPN/BUPLN yang disertai dengan kelengkapan dokumen dan resume berkas kasus piutang negara, kalau lengkap nantinya PUPN/BUPLN mengeluarkan surat pernyataan menerima penyerahan piutang negara yang kemudian dikeluarkan surat pernyataan serah terima. PUPN/BUPLN mengeluarkan surat panggilan kepada kreditur agar menghadap guna penyelesaian utangnya, apabila debitur hadir maka diibuatkan surat pernyataan bersama antara debitur dengan PUPN/BUPLN dan apabila debitur tidak inemenuhi panggilan maka PUPN/BUPLN mengeluarkan surat peringatan sampai tiga kali berturut-turut. Apabila surat panggilanpun hingga yang terakhir kali tidak juga dipenuhi maka PUPN/BUPLN mengeluarkan surat paksa. Surat paksa 1 x 24 jam terhitung sejak tanggal pemberitahuan tidak juga dipenuhi maka dilakukan penyitaan yang selanjutnya dikelurakan surat keputusan penjualan lelang benda jaminan dan kekayaan, untuk dilakukan pelalangan oleh pejabat PUPN/BUPLN didepan umum.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis mengemukakan saran sebagaiberikut:

1. Bank dalam memberikan kredit harus lebih teliti dan cermat dalam penganalisaannya, mengingat jumlahnya sangat besar sehingga kredit macet yang terjadi selama ini prosentasenya semakin kecil;
2. Bank hendaknya segera memasang secara nyata SKMHT, jika tidak segera dilakukan pemasangan secara nyata akibat hukumnya berbeda bila terjadi kredit macet sehingga bank tidak dapat melakukan eksekusi secara langsung namun harus berdasarkan putusan pengadilan negeri.

3. Penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi grosse Sertifikat Hak Tanggungan dengan cara penjualan di bawah tangan, hendaknya pihak bank juga ikut aktif mencari pembeli karena ini juga akan mempercepat penyelesaian kredit itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Burhan Ashshofa**, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Rineka Cipta, 1998.
- Mariam Darus Badruzaman**, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Alumni, 1989.
- Muhammad Djumhana**, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1993.
- Munir Fuady**, *Hukum Perkreditan Kotemporer*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 1999.
- Kasmir**, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati**, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Edi Putra Tje'Aman**, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta : Liberti, 1989.
- Hasanuddin Rahman**, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- J Satrio**, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Jaminan Kebendaan, hak Tanggungan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- R Setiawan**, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Binacipta, 1977.
- R Subekti**, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermedia, 1992.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Gatot Supramono**, *Perbaikan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Jakarta : PT Djambatan, 1996.
- Sutarno**, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta, 2003.
- R Tjiptoadinugroho**, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Jakarta : PT Pradnyaparamita, 1973.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan tanah.*

Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang *Panitia Urusan piutang Negara.*

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1999 tentang *Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Sebagaimana telah Beberapa Kali Diubah Terakhir Kali Diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 1997.*

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1976 tentang *Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan urusan Piutang Negara.*

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 tentang *Pengurusan Piutang Negara.*

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 533/KMK.08/2002 tentang *Panitia Urusan Piutang Negara.*

Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor Kep-25/PI/2002 tentang *Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara DJPLN.*



Lampiran I
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 460 /J25.1.1/PP.9/ 2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 10 Pebruari

Yth. Pimpinan PT Bank Jatim Pusat
Di Jalan Basuki Rahmat 98- 104
di -

S U R A B A Y A

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

Nama : RISKY HARI DESANTO
NIM : 000710101149
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Cokroaminoto Gg. Buntu 206 Probolinggo.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah " Pelaksanaan Perjanjian
Kredit Jasa Kontruksi Dengan Jaminan Hak Tanggu
ngan Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya Bila Terjadi
Kredit Macet .
(STUDI DI PT BANK JATIM CABANG PROBOLENGGO)".

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

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



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

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

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



Lampiran II
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 547 /J25.1.1/PP.9/ 2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 16 Februari

Yth. Pimpinan PT Bank Jatim
Cabang Probolinggo
Jl. Soekarno Hatta 311
di -
PROBOLINGGO

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

Nama : RISKY HARI DESANTO
NIM : 000710101149
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Cokroaminoto Gg. Buntu 206 Probolinggo
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah "Pelaksanaan Perjanjian
Kredit Jasa Kontruksi Dengan Jaminan Hak Tanggu
ngan Atas Tanah dan Akibat Hukumnya Bila Terjad
Kredit Macet.
(Studi Di PT Bank Jatim Cabang Probolinggo)".

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

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan.

KOPONG PARON FIUS, S.H., S.C.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian ~~Kajur~~ ~~Pendata~~...
- Yang bersangkutan

SURAT KETERANGAN

No.042/1146/BPD/CPB/2004

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Probolinggo menerangkan bahwa :

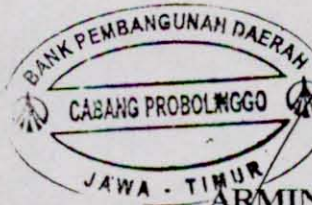
- N A M A : RISKY HARI DESANTO
- N I M : 000710101149
- FAKULTAS : HUKUM UNIVERISTAS JEMBER

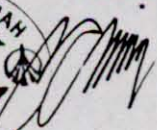
Telah melakukan konsultasi dalam rangka pemenuhan Skripsi yang pelaksanaan dari tanggal, 01 Maret 2004 s/d 31 Maret 2004

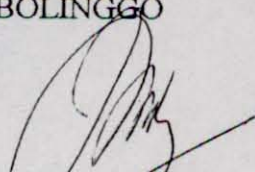
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Probolinggo, 31 Maret 2004

PT. BANK JATIM
CABANG PROBOLINGGO




ARMINI SULIANTI
Pemimpin Bid.Ops


MUSLICHAN
Peny.Umum & SDM

K H U S U S

Untuk membebaskan Hak Tanggungan peringkat ke.....(.....)111
guna menjamin pelunasan utang.....

selaku Debitor, sejumlah Rp.....(.....) / 131

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

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : 141
..... 151

yang surat asli / salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan,
perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan
kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp
(.....)161

atas Obyek Hak Tanggungan berupa :
(.....) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan
Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini: 171

• Hak, Sertipikat Nomor /
terdaftar atas nama 181

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor
.....terdaftar atas nama 191

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur
/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal Nomor..... 201

yang diperoleh Pemberi Kuasa berdasarkan : 21)

Sertipikat tersebut diperlihatkan kepada saya untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini;

Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang meter persegi), terletak di: 22)

Desa/Kelurahan

Kecamatan

Kabupaten/Kotamadya

Propinsi

dengan batas-batas: 23)

Utara :

Timur :

Selatan :

Barat :

berdasarkan alat-alat bukti berupa: 24)

yang diperlihatkan kepada saya untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini, dan oleh Pemberi Kuasa dinyatakan sebagai miliknya.....

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula: 25)

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 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 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(.....)
.....)26)

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 kesempatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;.....²⁷⁾
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;.....²⁸⁾
- 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;...²⁹⁾
- 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;.....³⁰⁾
- 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 dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbaiki Hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan;.....³¹⁾
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;.....³²⁾
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;.....³³⁾
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;³⁴⁾
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini

Para Penghadap dikenal oleh saya/diperkenalkan kepada saya

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:

1.
2.

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 ditanda-tangani berturut-turut oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak

lembar ini originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

(.....)(.....)

(.....)⁴⁶¹

Persetujuan

(.....)

471

Saksi

Saksi

(.....)

(.....) 481

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

(.....)

491

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan :¹⁰⁾

• bahwa oleh Pihak Kedua dan
.....
.....

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

• akta
tanggal
nomor
dibuat dihadapan
.....
.....¹²⁾

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ;

• akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal
nomor
.....
.....¹³⁾

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ;

• bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.¹⁴⁾
(.....) / sejumlah
uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian
utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan
serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang)
sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp
(.....)
.....¹⁵⁾

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk
kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya,
Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak tanggungan
dan peraturan-peraturan Obyek/Obyek-Obyek berupa :
.....¹⁶⁾

•(.....) Hak atas tanah / Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :..... 17)

• Hak, Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama 18)

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama 19)

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal

Nomor 20)

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : 21)

.....
.....
.....

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; 22)

• Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurangm² (..... meter persegi), terletak di: 23)

Desa / Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten/ Kotamadya :

Propinsi :

dengan batas-batas : 24)

- Utara :

- Timur :

- Selatan :

- Barat :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : 25)

.....
.....
.....
.....

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat-alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas. 26)

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : 27)

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

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

.....Pasal 1

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

.....Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : 28)

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

menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

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

Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijanji 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 ;³⁰⁾

Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan / atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ;³¹⁾

Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ;³²⁾

Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan / atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan / atau Pihak ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.....³⁷⁾
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ;³⁸⁾
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan ;³⁹⁾
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaanya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera

kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ;³³⁾

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwintansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.³⁴⁾

Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ;³⁵⁾

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;³⁶⁾

----- Pasal 3 -----

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

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada

----- Pasal 5 -----

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

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: -----45)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

.....
.....
.....

.....
.....
..... sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai
..... bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan
..... Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak
..... Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta
..... Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar ini originali, satu lembar disimpan di
..... kantor saya, sedangkan lembar lainnya disampaikan kepada kepala
..... kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya47)

..... untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan
..... akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....) (.....)

.....) 48)

Persetujuan

(.....)

Saksi

Saksi

(.....)

(.....)⁵⁰¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(.....)

511

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

B U K U T A N A H
H A K T A N G G U N G A N

Nomor :

PROPINSI

KABUPATEN / KOTAMADYA

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN / KOTAMADYA

.....

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

S E R T I P I K A T

HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTAMADYA

.....

PENDAFTARAN PERTAMA

a). HAK TANGGUNGAN

b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini :

No.

Peringkat :
.....

c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :

Rp dengan huruf : (.....)

OBYEK HAK TANGGUNGAN INI

Jenis dan Nomor Hak	Benda - benda lain

d). Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Tgl. No. yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

e). TANGGAL DIBUKUKAN

f). TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT

.....
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
.....

.....
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / kotamadya
.....

.....
NIP

.....
NIP

