



**PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI KREDIT MACET PADA PT. BANK PERMATA Tbk.
CABANG SURABAYA**

SKRIPSI

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

| | | |
|--------------|---------------------|----------------|
| Asal: | Hal in Pembelian | Klas 346.02 |
| Terima Tgl : | 18 JUL 2006 | PER |
| No. Induk : | WA | P |
| Oleh : | KLATIT / PENYALIN : | |

SYAFAAT YUDHA PERWIRA
NIM : 020710101040

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

2006

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI KREDIT MACET PADA PT. BANK PERMATA Tbk,
CABANG SURABAYA**



**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI KREDIT MACET PADA PT. BANK PERMATA Tbk,
CABANG SURABAYA**

Oleh:

SYAFAAT YUDHA PERWIRA
NIM. 020710101040

PEMBIMBING:

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

PEMBANTU PEMBIMBING:

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

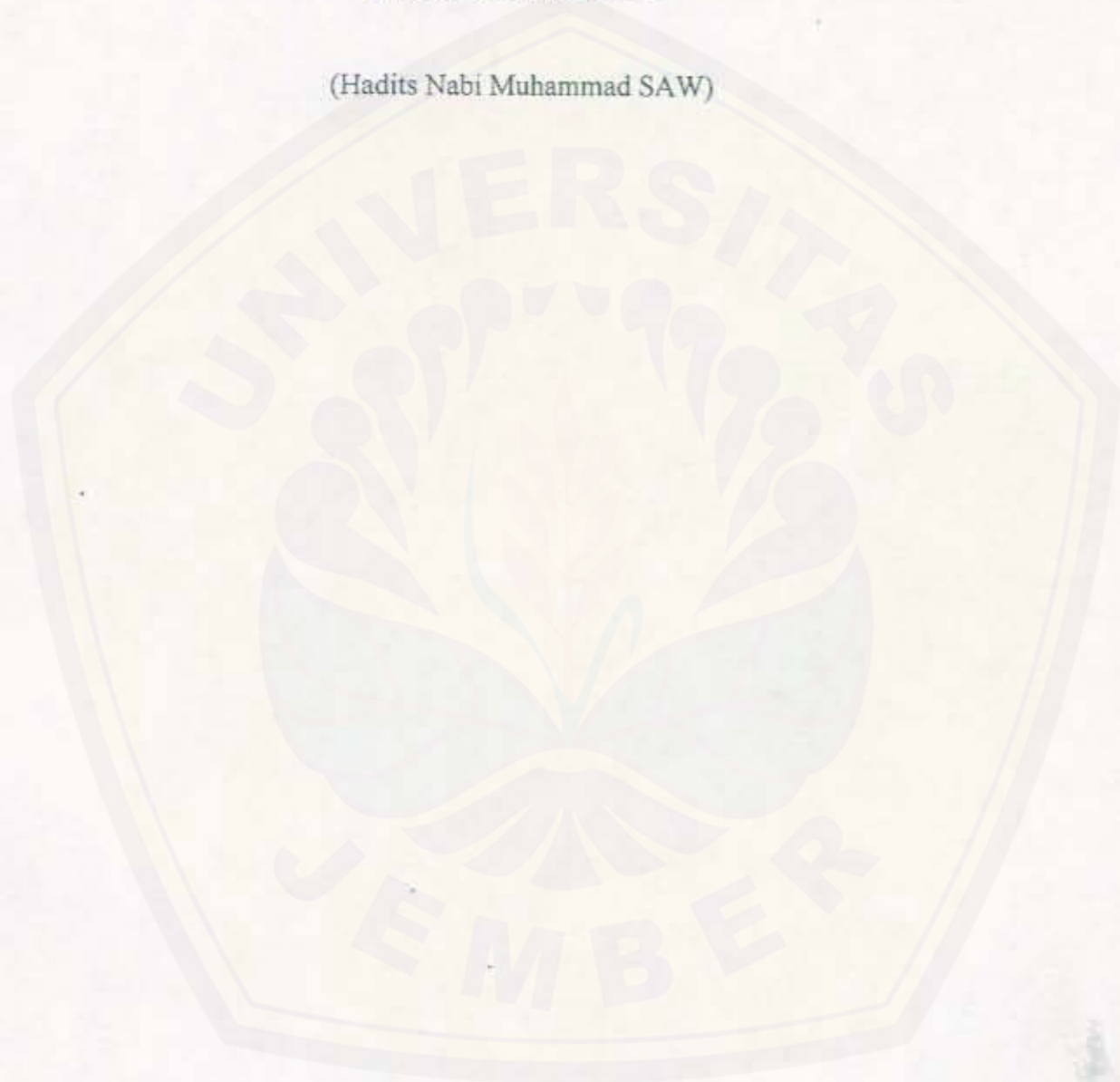
**JURUSAN/BAGIAN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2006

MOTTO

“ Ilmu adalah senjata, sabar adalah kekuatanku, kejujuran adalah penolongku,
kebahagian adalah sholat, mencari ilmu itu wajib bagi
Muslimin dan Muslimat”

(Hadits Nabi Muhammad SAW)



*Rusli, Iwan. 2002. *Konsep Islam Modern*. Jakarta : Bina Insani

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SYAFAAT YUDHA PERWIRA

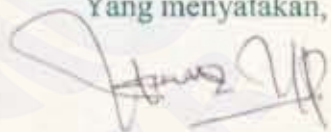
NIM : 020710101040

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: "PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET PADA PT BANK PERMATA Tbk, CABANG SURABAYA" adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Juni 2006

Yang menyatakan,



SYAFAAT YUDHA P.
020710101040

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ibunda Berliana Harahap dan Ayahanda Rachmat Soeseno Soeparto tercinta, yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang serta pengorbanan selama ini;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak dan Ibu Guruku, yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan penuh kesabaran;
4. Nenekku, Hj. Siti Aminah binti Pohan (Almarhumah) yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang, semoga seluruh doa dan wasiatmu mampu aku wujudkan.
5. Bibiku, Siti Rochmah Harahap atas segala bantuan dan kasih sayangnya yang tercurah untuk penulis selama ini.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji ;

Hari : Jum'at

Tanggal : 30

Bulan : Juni


Tahun : 2006


Diterima oleh panitia Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,


H. SOENARJATI, S.H.
NIP. 130 350 760


IWAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

Anggota 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

Skripsi dengan judul :

**PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
TERJADI KREDIT MACET PADA PT BANK PERMATA Tbk,
CABANG SURABAYA**

Oleh :

SYAFAAT YUDHA PERWIRA
NIM. 020710101040

PEMBIMBING


PEMBANTU PEMBIMBING


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


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

Mengesahkan,
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Dekan,




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

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Illahi Robbi dan shalawat serta salam semoga selalu terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan skripsi ini dengan judul : PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET PADA PT. BANK PERMATA Tbk, CABANG SURABAYA

Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U., selaku Pembimbing sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bimbingan dan dukungan yang tulus ikhlas sehingga penulis merasa tenang dan percaya diri dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Bapak Mardi Handono, S.H. M.H., selaku Pembantu Pembimbing yang tulus ikhlas memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Hj. Soenarjati, S.H. selaku Ketua Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini.
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Bapak I Ketut Suandra, S.H., Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Siti Sudarmi, S.H., selaku Dosen Penasehat Akademik atas bimbingan dan arahan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember.

7. Seluruh Dosen dan karyawan atas bimbingan dan bantuannya selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak Hadi Sungkono, S.H., bagian Litigasi pada PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya yang telah memberikan penjelasan dan data-data yang penulis perlukan dalam penulisan skripsi ini.
9. Saudaraku Marselly Hasto P. yang selalu memberiku motivasi untuk terus maju.
10. Inggit Andryani atas segenap cinta, doa, dukungan, motivasi, dan kasih sayang yang telah tcurahkan bagi penulis selama ini.
11. Ali Harokan, sahabatku, saudaraku sehidup sepenanggungan yang merupakan tempat berbagi dan bertukar pendapat, semoga persahabatan kita kekal selamanya.
12. Teman-teman kostku Mas Hadi, Hanif, Yudi Warok, Siradj, Herman, Erwin dan Randi, terima kasih atas kenangan Jawa IV yang tak terlupakan.
13. Teman-temanku di YS Comp. Rent, Mas Andi, Kirun, Hafid, Pak Bandi (untuk teh hangatnya) dan Bang Dwi.
14. Seluruh teman-teman kuliahku, Dedi, Nurudin, Nanda, Hary, Astrid dan lain-lain serta berbagai pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu, penulis mohonkan maaf sebesar-besarnya.

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis mendapat balasan dari ALLAH SWT. Akhir kata, tidak berlebihan kiranya pada kesempatan ini penulis selipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, Juni 2006

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PEMBIMBING | ii |
| HALAMAN MOTTO | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| HALAMAN PERSETUJUAN | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| RINGKASAN | xiii |
| BAB 1. PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Ruang Lingkup | 5 |
| 1.3 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.4 Tujuan Penulisan | 6 |
| 1.4.1 Tujuan Umum | 6 |
| 1.4.2 Tujuan Khusus | 6 |
| 1.5 Metode Penulisan | 7 |
| 1.5.1 Pendekatan Masalah | 7 |
| 1.5.2 Sumber Bahan Hukum | 7 |
| 1.6 Metode Pengumpulan Bahan Hukum | 7 |
| 1.6.1 Studi Pustaka | 7 |
| 1.6.2 Studi Lapangan | 8 |
| 1.7 Analisa Bahan Hukum | 8 |
| BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI | |
| 2.1 Fakta | 9 |
| 2.2 Dasar Hukum | 12 |

| | |
|---|----|
| 2.3 Landasan Teori | 15 |
| 2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit | 15 |
| 2.3.2 Pengertian Jaminan | 16 |
| 2.3.3 Macam-Macam Jaminan | 17 |
| 2.3.4 Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya | 19 |
| 2.3.5 Pengertian Kredit Macet | 19 |
| BAB 3. PEMBAHASAN | |
| 3.1 Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit pada PT. Bank Permata, Tbk Cabang Surabaya | 22 |
| 3.2 Faktor Penyebab Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan dan Akibat Hukumnya | 33 |
| 3.3 Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Jika Terjadi Kredit Macet | 37 |
| BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN | |
| 4.1 Kesimpulan | 48 |
| 4.2 Saran | 49 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Pengantar Konsultasi ke PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya
- Lampiran II : Surat Keterangan Telah Konsultasi dari PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya
- Lampiran III : Form Aplikasi Kredit
- Lampiran IV : Form Keputusan Komite Kredit Kantor Cabang/Pusat
- Lampiran V : Form Analisa Permohonan Kredit
- Lampiran VI : Laporan Penilaian Agunan Kredit (Tanah dan Bangunan)
- Lampiran VII : Form Call Memo
- Lampiran VIII : Contoh Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- Lampiran IX : Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Lampiran X : Permohonan Fiat Eksekusi Grosse Sertipikat Hak Tanggungan

RINGKASAN

Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan tegas menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Realisasi dari prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*) tersebut salah satunya adalah mengupayakan pengamanan bagi penyaluran kredit agar bank tidak menderita kerugian, antara lain dengan menerapkan prinsip *The Five C's of Credit Analysis* (5 C) dan pembuatan akta otentik dalam hal perjanjian kredit. Terkait pembuatan akta otentik dalam perjanjian kredit, salah satu yang banyak digunakan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif, sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan studi lapangan, sedangkan analisis data yang digunakan adalah Metode Deskriptif Kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Pelaksanaan perjanjian kredit antara PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya selaku kreditur dengan pihak debitur yang berupa pemberian fasilitas kredit jangka pendek dan dijaminakan dengan hak tanggungan, serta plafondnya berkisar antara 0 – Rp 100 juta biasanya pada awal pelaksanaan perjanjian kredit menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) didasarkan pada pasal 15 UUHT No.4 Tahun 1996. SKMHT tersebut berbentuk akta Notaris/PPAT dan hanya berlaku 1 (satu) bulan sejak tanggal diberikan dan digunakan untuk tanah yang telah terdaftar. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar, PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya tidak dapat menerimanya sebagai objek jaminan karena dinilai

RINGKASAN

Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan tegas menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Realisasi dari prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*) tersebut salah satunya adalah mengupayakan pengamanan bagi penyaluran kredit agar bank tidak menderita kerugian, antara lain dengan menerapkan prinsip *The Five C's of Credit Analysis* (5 C) dan pembuatan akta otentik dalam hal perjanjian kredit. Terkait pembuatan akta otentik dalam perjanjian kredit, salah satu yang banyak digunakan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif, sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan studi lapangan, sedangkan analisis data yang digunakan adalah Metode Deskriptif Kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Pelaksanaan perjanjian kredit antara PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya selaku kreditur dengan pihak debitur yang berupa pemberian fasilitas kredit jangka pendek dan dijaminan dengan hak tanggungan, serta plafondnya berkisar antara 0 – Rp 100 juta biasanya pada awal pelaksanaan perjanjian kredit menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) didasarkan pada pasal 15 UUHT No.4 Tahun 1996. SKMHT tersebut berbentuk akta Notaris/PPAT dan hanya berlaku 1 (satu) bulan sejak tanggal diberikan dan digunakan untuk tanah yang telah terdaftar. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar, PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya tidak dapat menerimanya sebagai objek jaminan karena dinilai



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu arah kebijakan pembangunan ekonomi pasca jatuhnya rezim Orde Baru adalah mempercepat pemulihan kondisi ekonomi yang hancur akibat diterpa krisis ekonomi dan moneter. Percepatan pemulihan ekonomi ini bertujuan untuk membangkitkan sektor riil terutama bagi pengusaha kecil, menengah serta koperasi melalui pengendalian laju inflasi, stabilisasi kurs rupiah pada tingkat yang realistis, dan suku bunga yang wajar serta didukung oleh tersedianya likuiditas yang sesuai kebutuhan. Pemerintah mengembangkan kebijakan industri, perdagangan dan investasi dalam rangka mengembangkan daya saing global dengan membuka aksesibilitas yang sama terhadap kesempatan kerja dan kesempatan berusaha bagi segenap rakyat serta seluruh daerah melalui keunggulan kompetitif yang berbasis pada keunggulan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan menghapus segala bentuk perlakuan diskriminatif.

Pembangunan sektor perdagangan, industri dan investasi memerlukan tersedianya dana dalam jumlah besar. Untuk mengembangkan dan memperbesar usahanya, para pelaku usaha membutuhkan kucuran dana dari pihak ketiga baik dalam bentuk modal maupun berupa dana pinjaman yang diberikan oleh lembaga perbankan. Sebagaimana dikatakan oleh Lawrence Smith, bahwa bank komersial merupakan lembaga kredit yang utama di dalam masyarakat modern (*commercial banks are the primary credit institutions in modern society*). Oleh karena itu penyaluran dana oleh bank dalam bentuk kredit kepada masyarakat (nasabah atau debitur) tidak boleh sembarangan, tetapi harus memperhatikan keamanan sebagai *security factor* bagi kembalinya dana tersebut (M. Khoidin, 2005:1).

Penyaluran kredit oleh lembaga perbankan merupakan salah satu bidang usaha (*core bussines*) yang mempunyai tingkat resiko (*degree of risk*) sangat tinggi, sehingga karenanya bank dituntut agar bertindak ekstra hati-hati dan professional. Sikap kehati-hatian itu perlu karena bank adalah lembaga pengambil alih resiko (*risk taker*), bukan penghindar resiko (*risk avoider*). Bisnis perbankan merupakan kegiatan menghitung, mengidentifikasi dan sekaligus mengatasi resiko agar menjadi *managable*. Ladang utama bisnis bank yang penuh resiko itu adalah mencari pendapatan dari bunga (*interest based income*). Bank

juga menggali pendapatan dari jasa yang diberikan kepada nasabah (*fee based income*).

Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan tegas menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Realisasi dari prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*) tersebut salah satunya adalah mengupayakan pengamanan bagi penyaluran kredit agar bank tidak menderita kerugian, antara lain dengan menerapkan prinsip *The Five C's of Credit Analysis*. Prinsip 5 C dalam penyaluran kredit oleh bank meliputi penilaian terhadap *character* (watak) calon debitur, *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan atau agunan) dan *condition of economic* (kondisi ekonomi atau prospek usaha).

Secara makro tujuan dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usaha bank (termasuk dalam penan kredit) tersebut dimaksudkan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan melindungi bank serta nasabah penyimpan dana, sehingga bank diharapkan senantiasa tetap berada dalam kondisi sehat dan dapat memenuhi kewajibannya kepada nasabah penyimpan dana. Dalam pasal 29 ayat 4 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan juga telah ditegaskan bahwa dalam memberikan kredit dan melakukan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Jadi, dalam menyalurkan kredit kepada debitur, bank harus mempertimbangkan aspek keamanan bagi kembalinya kredit tersebut. Dalam hukum perbankan telah ditegaskan bahwa dalam mengucurkan kredit, di samping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*). Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah menegaskan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam dunia perbankan, pemberian fasilitas kredit pada debitur, umumnya mensyaratkan adanya suatu jaminan sebagaimana tertuang dalam pasal 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992.

Ada beberapa jaminan yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia :

1. gadai, diatur dalam pasal 1150-1160 KUHPerdara, mengatur tentang jaminan khusus atas benda bergerak;
2. hipotik, yang diatur dalam pasal 1162-1232 KUHPerdara, mengatur tentang jaminan atas benda tidak bergerak;
3. hak tanggungan, diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. jaminan fidusia, diatur dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia (Widjaja dan Yani, 2003).

Fungsi pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitur atau penjamin bilamana debitur melakukan wanprestasi dan tidak membayar kembali pinjamannya pada saat jatuh waktu tempo perjanjian kreditnya. Agar bank selaku kreditur dapat melaksanakan hak dan kekuasaan atas barang jaminan pinjaman yang diserahkan oleh debitur atau penjamin maka perlu terlebih dahulu dilakukan pengikatan secara yuridis formil atas barang-barang jaminan tersebut menurut hukum yang berlaku. Misalnya: dengan hipotik, ikatan surat kuasa pemasangan hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan, gadai, akta *personal guarantee* atau dengan akta fiducia (Yulianto, 2005:5).

Hasil penelitian Retnowulan Sutantio menyatakan bahwa jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan hak tanggungan. Hal itu didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam hal eksekusinya. Di samping itu, hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Pertimbangan lain karena sertifikat hak tanggungan mempunyai titel eksekutorial, dan yang lebih penting adalah hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta harga dari tanah yang menjadi objek hak tanggungan cenderung terus meningkat (M. Khoidin, 2005:11).

Dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan pula bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat ditentukan lain oleh para pihak berdasarkan perjanjian yang disepakati bersama. Disamping tidak dapat dibagi-bagi, hak

tanggungannya juga mempunyai sifat-sifat yang ada pada hak jaminan lainnya, seperti selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), bersifat *accessoir* dan memberikan wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan hutang manakala debitur wanprestasi (*droit de preference*).

Untuk mendapatkan pelunasan hutang lebih dahulu dari kreditur lainnya (*droit de preference*) diperlukan alas bukti yang kuat, salah satunya melalui akta otentik. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai salah satu dokumen dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan, merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka sejak saat itu telah terjadi perbuatan hukum berupa pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada pihak bank sebagai kreditur. Akibat dari perbuatan hukum itu sendiri adalah timbulnya hak bagi salah satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya.

Berdasarkan pada Peraturan Jabatan Notaris Ord.Stb 1860 no. 3 Jo. Pasal 1868 BW, menentukan bahwa notaris adalah satu satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tetapi setelah berlakunya UU No 4 tahun 1996 tentang UUHT, ditentukan bahwa dalam SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris/PPAT serta dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa PPAT/Camat sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu tentang tanah termasuk dalam membuat SKMHT.

Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sendiri diatur dalam pasal 15 UUHT. Terkait dengan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dalam perjanjian kredit ada banyak hal yang perlu diperhatikan, sebab hal tersebut mempunyai eksese hukum pada akhirnya nanti.

Pada kenyataannya didalam pandangan banyak pihak sering terjadi kesalahpahaman (*misunderstanding*) mengenai fungsi dari SKMHT itu sendiri. Mereka berpandangan bahwasanya SKMHT dapat dijadikan jaminan atas permohonan kredit yang diajukan kepada bank. Disamping itu mereka juga tidak

memahami secara utuh mengenai prosedur dan akibat hukum dari penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit.

Setelah seluruh proses perjanjian kredit, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dan pembebanan jaminan telah selesai dilakukan, maka hal lain yang perlu diperhatikan bank adalah kelancaran dari pelunasan kredit. Sebab dunia perbankan dihadapkan pada sebuah resiko yakni adanya kemungkinan kredit yang telah disalurkan tersebut mengalami kemacetan (*non performing loan*), dengan kata lain uang yang telah disalurkan dalam bentuk kredit tidak dikembalikan masyarakat pada pihak bank.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul :

PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET PADA PT BANK PERMATA Tbk, CABANG SURABAYA.

1.2 Ruang Lingkup

Penguraian isi suatu tulisan perlu kiranya dijelaskan adanya suatu ruang lingkup permasalahan. Hal ini akan memberikan kepastian terhadap masalah yang diteliti. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini mengenai penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit terkait dengan faktor penyebab serta akibat hukumnya dan proses penyelesaian kredit macet.

1.3 Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. bagaimana penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya ?

2. apa faktor penyebab penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan akibat hukumnya pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya?
3. bagaimana upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit macet pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai dua macam tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat serta tugas-tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan dan bagi para praktisi agar dapat menggunakannya sebagai bahan untuk melihat dan menyelesaikan permasalahan yang dihadapinya.
3. Untuk membantu proses pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang perkreditan dan pada bidang hukum perbankan umumnya, agar pembangunan di kedua bidang tersebut dapat dikerjakan secara berkesinambungan.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa faktor penyebab penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan akibat hukumnya.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit macet.

1.5 Metode Penulisan

Setiap penulisan karya ilmiah tentunya menggunakan cara atau metode tertentu. Hal ini sudah merupakan ciri bagi suatu karya ilmiah yang mengandung kebenaran, dimana kebenaran tersebut dapat dibuktikan dengan adanya data sehingga menunjukkan sifat ilmiahnya (Hilman Hadikusuma, 1995:58).

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam menulis skripsi ini adalah pendekatan secara yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan memahami serta menerapkan kaidah-kaidah dan peraturan-peraturan hukum positif yang ada untuk memecahkan permasalahan-permasalahan yang akan dibahas (Soemitro, 1988:106).

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Sumber Hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku, lampiran Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), Peraturan Bank Indonesia (PBI);
2. Bahan hukum sekunder, yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya Rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari para kalangan hukum (Soekanto dan Mamudji, 1990:14).

1.6 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1.6.1 Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari literatur, dokumentasi, karya ilmiah, artikel, hasil seminar sebagai sumber pengumpulan bahan hukum dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh instansi berwenang yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, serta untuk menganalisa permasalahan yang diangkat dalam penyusunan skripsi ini (Soemitro, 1988:116).

1.6.2 Studi Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh bahan hukum secara spesifik dan realitas yang terjadi dalam masyarakat. Dalam penulisan skripsi ini penulis memperoleh bahan hukum melalui wawancara. Menurut Soemitro (1988:57), wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara langsung pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya (dengan Bpk. Sungkono, S.H., Bagian Litigasi PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya).

1.7 Analisa Bahan Hukum

Data yang diperoleh, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Dengan menggunakan metode ini, penulis bermaksud memberikan gambaran secara jelas dan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh. Disamping itu, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif (Soemitro, 1988:98)

Setelah bahan hukum dianalisis kemudian disusun suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu menganalisa permasalahan yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan menuju hal-hal yang bersifat khusus (Soemitro, 1988:98).



BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Dalam kegiatan perekonomian, bank selaku *intermediary of funds* (penyalur dana) mempunyai peranan strategis sebagai lokomotif pembangunan, terlebih bila dihubungkan dengan trilogi pembangunan, yaitu pemerataan, stabilitas nasional dan pertumbuhan ekonomi. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dimana lembaga perbankan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Sehingga dengan demikian dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur kredit kepada masyarakat haruslah berpedoman pada tujuan tersebut diatas.

Bank sebagai institusi keuangan yang menyalurkan dana kepada masyarakat dalam prakteknya menyandarkan kegiatannya pada prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*). Prinsip ini mengharuskan setiap bank dalam kegiatan penyaluran kredit mempunyai keyakinan dan analisis yang mendalam atas kemampuan debitur. Sehingga dalam prakteknya setiap bank mewajibkan para debiturnya untuk memberi agunan atau jaminan atas kredit yang diberikan padanya. Agunan atau jaminan ini sendiri berguna untuk melindungi kepentingan bank bila dalam praktek debitur wanprestasi dan tidak mampu mengembalikan kredit beserta bunganya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa, dalam praktek perbankan yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Maraknya penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman baik secara kualitas maupun kuantitas (dalam Khoidin, 2005:11). Hal ini didasarkan pada fakta bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, dan dari segi prospeknya menunjukkan grafik yang terus meningkat.

PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya pun dalam pelaksanaan perjanjian kredit dilihat dari segi kualitas penggunaan sarana jaminan untuk

pengikatan jaminan, lebih banyak menggunakan jaminan dengan hak tanggungan. Penggunaan hak tanggungan oleh PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya biasanya diawali dengan dengan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dari debitur kepada kreditur, dalam hal ini PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Hal ini dapat kita dilihat dalam contoh kasus dibawah ini.

Sebuah fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya diberikan kepada seorang debitur yang bernama Gunawan Suwandi, swasta, bertempat tinggal di jalan Darma Husada 152, Surabaya, bertindak selaku Direktur Utama (Dirut) PT Sumberrejo Santoso, yang tertuang dalam akta perjanjian kredit Rekening Koran No.177 yang dibuat dihadapan notaris Wahyudi Suyanto. Fasilitas kredit yang diberikan kepada Gunawan Suwandi selaku debitur merupakan sebuah fasilitas pinjaman rekening koran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan bunga pinjaman Rp. 144.381.906,- (seratus empat puluh empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus enam rupiah) per tahun.

Fasilitas pinjaman rekening koran tersebut diperpanjang selama satu tahun, yaitu sampai dengan tanggal 22 Desember 2004 sesuai dengan perjanjian perpanjangan fasilitas kredit (perusahaan) No. OD/2003/609/RO/Comm tertanggal 22 Desember 2003. Jumlah pinjaman atau hutang sebagaimana tersebut diatas oleh debitur dijamin dibawah titel Hak Tanggungan berupa sebidang tanah hak guna bangunan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. DI.208:1325/2003 DI.307:1326/2003 HGB No. 77 seluas 124m² yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 13 September 1993 No.391/1993 terletak di jalan Kartopaten No.58/III Surabaya terdaftar atas nama David Suwandi. Kredit ini juga menggunakan Jaminan Fiducia berupa stock barang milik PT Sumberrejo Santoso dengan Sertipikat Jaminan Fiducia No.W10.3401.HT.04.06.TH.2003/STD tertanggal 13 November 2003.

Perjanjian kredit dengan hak Tanggungan ini mulanya diawali dengan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dari debitur dalam bentuk akta PPAT. Tapi setelah melihat kenyataan bahwa pada akhirnya pengembalian kredit tidak berjalan lancar atau macet (*non performing loan*), maka kreditur

pengikatan jaminan, lebih banyak menggunakan jaminan dengan hak tanggungan. Penggunaan hak tanggungan oleh PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya biasanya diawali dengan dengan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dari debitur kepada kreditur, dalam hal ini PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Hal ini dapat kita dilihat dalam contoh kasus dibawah ini.

Sebuah fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya diberikan kepada seorang debitur yang bernama Gunawan Suwandi, swasta, bertempat tinggal di jalan Darma Husada 152, Surabaya, bertindak selaku Direktur Utama (Dirut) PT Sumberrejo Santoso, yang tertuang dalam akta perjanjian kredit Rekening Koran No.177 yang dibuat dihadapan notaris Wahyudi Suyanto. Fasilitas kredit yang diberikan kepada Gunawan Suwandi selaku debitur merupakan sebuah fasilitas pinjaman rekening koran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan bunga pinjaman Rp. 144.381.906,- (seratus empat puluh empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus enam rupiah) per tahun.

Fasilitas pinjaman rekening koran tersebut diperpanjang selama satu tahun, yaitu sampai dengan tanggal 22 Desember 2004 sesuai dengan perjanjian perpanjangan fasilitas kredit (perusahaan) No. OD/2003/609/RO/Comm tertanggal 22 Desember 2003. Jumlah pinjaman atau hutang sebagaimana tersebut diatas oleh debitur dijamin dibawah titel Hak Tanggungan berupa sebidang tanah hak guna bangunan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. DI.208:1325/2003 DI.307:1326/2003 HGB No. 77 seluas 124m² yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 13 September 1993 No.391/1993 terletak di jalan Kartopaten No.58/III Surabaya terdaftar atas nama David Suwandi. Kredit ini juga menggunakan Jaminan Fiducia berupa stock barang milik PT Sumberrejo Santoso dengan Sertipikat Jaminan Fiducia No.WI0.3401.HT.04.06.TH.2003/STD tertanggal 13 November 2003.

Perjanjian kredit dengan hak Tanggungan ini mulanya diawali dengan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dari debitur dalam bentuk akta PPAT. Tapi setelah melihat kenyataan bahwa pada akhirnya pengembalian kredit tidak berjalan lancar atau macet (*non performing loan*), maka kreditur

meningkatkan statusnya menjadi sertipikat hak tanggungan demi menjaga kepentingan bank serta kepastian hukum dari objek jaminan. Upaya selanjutnya adalah pada permohonan eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan berupa sebidang tanah hak guna bangunan terdaftar atas nama David Suwandi oleh PT Bank Permata Cabang Surabaya. Fasilitas pinjaman yang seharusnya terbayar lunas paling lambat tanggal 22 Desember 2004 ternyata tidak dapat dipenuhi sebab sejak Juli 2004 debitur tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya. Atas wanprestasi yang dilakukan debitur tersebut PT Bank Permata Cabang Surabaya yang diwakili oleh Sdr. Affandi Teguh S.H., karyawan PT Bank Permata Cabang Surabaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT tersebut berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Juli 2005 No.16/SK/REC.LT/VII/05 selanjutnya disebut sebagai Pemohon Eksekusi.

Pihak pemohon eksekusi memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan panggilan peneguran (*aanmaning*) kepada debitur yang selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi agar dalam waktu 8 (delapan) hari setelah peneguran termaksud Termohon Eksekusi melunasi hutangnya berikut segala biaya pada Pemohon Eksekusi dan jika tidak dilunasi agar segera dapat dilaksanakan sita eksekusi serta penjualan secara lelang atas jaminan sebidang tanah hak guna bangunan milik Termohon Eksekusi.

Berdasarkan surat permohonan eksekusi diatas, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan pengadilan. Dalam surat penetapan tersebut Pengadilan Negeri mengabulkan permohonan eksekusi. Untuk selanjutnya memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya memanggil saudara Gunawan Suwandi selaku Termohon Eksekusi I dan David Suwandi selaku penjamin yang selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi II, supaya pada hari Kamis 11 Agustus 2005 jam 10.00 WIB menghadap Ketua Pengadilan Negeri Surabaya guna diberi teguran (*aanmaning*) dan dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak tanggal teguran diberikan segera memenuhi kewajiban berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 13 November 2003.

2.2 Dasar Hukum

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1131 berbunyi :

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

b. Pasal 1132 berbunyi :

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

c. Pasal 1134 ayat (1)

Ayat (1) berbunyi :

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

d. Pasal 1234 berbunyi :

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

e. Pasal 1313 berbunyi :

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

f. Pasal 1320 berbunyi :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

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

g. Pasal 1338 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) berbunyi :

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

Ayat (2) berbunyi :

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Ayat (3) berbunyi :

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

h. Pasal 1754 berbunyi :

Pinjam-meminjam ialah 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 yang sama pula.

i. Pasal 1763 berbunyi :

Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan.

j. Pasal 1868 berbunyi :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

2. Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

a. Pasal 1 angka (11) berbunyi :

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

b. Pasal 1 angka (23) berbunyi :

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

c. Pasal 3 berbunyi :

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

d. Pasal 8 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) berbunyi :

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 yang diperjanjikan.

Ayat (2) berbunyi :

Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

3. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

a. Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan (6)

Ayat (1) berbunyi :

Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Ayat (2) berbunyi :

Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Ayat (3) berbunyi :

Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan

Ayat (6) berbunyi :

Surat kuasa membebankan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan atau (4), atau waktu yang

ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

b. Pasal 13 dan pasal 14 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Surat Edaran Bank Indonesia Unit 1 No.2/539/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijakan di bidang Perkreditan.
6. Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Penanganan Kredit Melalui Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berbicara mengenai kredit ada satu fokus utama yang menjadi perhatian yaitu perjanjian kredit. Definisi akan perjanjian kredit ini pada dasarnya tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, istilah perjanjian kredit dapat kita temukan dalam instruksi pemerintah yang ditujukan pada masyarakat dan bank yakni dalam Instruksi Presidium Kabinet No.15/EKA/10/1966 jo. Surat Edaran Bank Indonesia unit 1 No.2/539/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijakan dibidang Perkreditan. Dalam instruksi tersebut termuat bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank wajib menggunakan "akad perjanjian kredit".

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat *konsensuil obligatoir* sedangkan

penyerahan uangnya sendiri bersifat riil, pada saat penyerahan dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit kedua belah pihak (Mariam Darus Badruzaman, 1978:28).

Menurut Marhainis Abdul Hay pada hakikatnya perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam mengganti seperti halnya yang telah diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPerdara, pasal 1754 KUHPerdara menyatakan bahwa,

Pinjam-meminjam ialah 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 yang sama pula (dalam Mariam Darus Badruzaman, 1978:25).

Pada hakikatnya jika dua pihak telah sepakat akan seluruh unsur dalam perjanjian pinjam-mengganti, maka tidak berarti bahwa perjanjian pinjam-mengganti telah terjadi, dalam hal ini masih hanya disebut kesepakatan untuk mengadakan perjanjian pinjam-mengganti sedangkan perjanjian pinjam-mengganti sendiri baru bisa dikatakan terjadi ketika uang diserahkan kepada pihak peminjam.

2.3.2 Pengertian Jaminan

Pada hakikatnya istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, istilah jaminan disebut sebagai agunan. Pasal 1 angka 23 menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Unsur dari agunan yaitu:

1. jaminan tambahan;
2. diserahkan oleh debitur kepada bank;
3. untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Dalam hal mendefinisikan jaminan ada beberapa pendapat yang dikemukakan oleh beberapa tokoh, antara lain :

M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah "Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang-piutang dalam masyarakat" (dalam Salim HS, 2004:22).

H. Hadisopрто berpendapat bahwa jaminan adalah "Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan" (dalam Salim HS, 2004:22).

Ada 2 persepsi dalam dunia perbankan mengenai jaminan kredit ini, yaitu :

1. Persepsi pertama lebih memandang bahwa jaminan kredit sebagai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan;
2. Persepsi yang kedua lebih memandang bahwa jaminan kredit sebagai agunan yang diberikan nasabah debitur.

Perbedaan pandangan diatas menunjukkan bahwa jaminan kredit dapat diartikan dalam arti sempit dan luas. Dalam arti sempit, jaminan kredit hanya ditujukan kepada benda agunan yang diberikan nasabah debitur yang lazim disebut jaminan tambahan berupa harta benda. Dalam arti luas, jaminan kredit bukan saja persoalan agunan yang diberikan nasabah debitur tetapi juga meliputi faktor-faktor lain, seperti bonafiditas dan prospek usaha.

2.3.3 Macam-Macam Jaminan

Menurut sifatnya jaminan dapat digolongkan kedalam:

1. Jaminan umum

Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur. Sebagaimana diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan segala kebendaan si berhutang/debitur, baik yang bergerak dan yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

2. Jaminan khusus

Jaminan dalam bentuk penunjukan atau "penyerahan" barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau utang debitur kepada

kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut baik secara kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dengan kreditur. Dalam KUHPerdara, pasal-pasal yang berkaitan dengan jaminan secara khusus dapat ditemukan dalam piutang yang diistimewakan (pasal 1139-1149), gadai (pasal 1150-1160), hipotek (pasal 1162-1232), penanggungan utang (pasal 1820-1850), jaminan fiducia (Undang-Undang No.42 Tahun 1999) dan hak tanggungan (Undang-Undang No.4 Tahun 1996). Sedangkan jaminan khusus sendiri dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

a. Jaminan materiil (jaminan kebendaan)

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan (dalam Salim HS, 2004:24).

Pada hakekatnya ilmu hukum tidak membatasi suatu benda untuk dijadikan jaminan. Hanya saja benda yang dijaminakan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut (*jura in re aliena*).

b. Jaminan immateriil, (jaminan perorangan)

"Jaminan immateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap harta kekayaan debitur umumnya" (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2003:47).

Pada hakekatnya jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Jaminan perorangan juga dapat diartikan adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cedera janji.

2.3.4 Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun peraturan-peraturan terkait lainnya, pengertian mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak diatur secara khusus. Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 yang substansinya tentang SKMHT pun didalamnya tidak mengatur dengan jelas mengenai pengertian dari SKMHT itu sendiri. Hal ini menjadi salah satu kelemahan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang harus diperhatikan oleh pembuat Undang-Undang. Sehingga demi untuk menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) digunakanlah pendapat ahli hukum yang berkompeten di bidangnya.

"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan (Mariam Darus Badruzaman, 2004:76)".

2.3.5 Pengertian Kredit Macet

Kredit macet (*non performing loan*) adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi diluar kemampuan debitur (Siamat, 1993:220). Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank, karena akan mengganggu kondisi keuangan bank bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank.

Dalam Paket Kebijakan Deregulasi bulan Mei 1993 (PakMei 1993), di Indonesia dikenal dua golongan kredit bank, yaitu kredit lancar dan kredit bermasalah. Kredit bermasalah digolongkan menjadi tiga :

1. kredit kurang lancar;
2. kredit diragukan;
3. kredit macet.

Pengklasifikasian suatu kredit digolongkan ke dalam kredit macet bilamana memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. tidak dapat memenuhi kriteria kredit lancar, kredit kurang lancar dan kredit diragukan;
2. dapat memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman atau usaha penyelamatan kredit;

3. penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan, telah diserahkan pada Pengadilan Negeri atau Badan Usaha Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit (Sutojo, 1997:331).

Pada hakekatnya munculnya kredit bermasalah termasuk didalamnya kredit macet disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya adalah :

1. faktor penyebab yang merupakan kesalahan pihak kreditur:
 - a. keteledoran bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan;
 - b. terlalu mudah memberikan kredit, yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas tentang standar kelayakan permintaan kredit yang diajukan;
 - c. konsentrasi dana kredit pada sekelompok debitur atau sektor usaha yang berisiko tinggi;
 - d. kurang memadainya jumlah eksekutif dan staff bagian kredit yang berpengalaman;
 - e. jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan bank;
 - f. lemahnya kemampuan bank mendeteksi kemungkinan timbulnya kredit bermasalah termasuk mendeteksi arah perkembangan arus kas (*cash flow*) debitur lama.
2. faktor penyebab yang merupakan kesalahan pihak debitur :
 - a. adanya salah urus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tekuni;
 - b. kegagalan debitur pada bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain;
 - c. kesulitan likuiditas keuangan yang serius;
 - d. munculnya kejadian diluar kuasa debitur, misalnya bencana alam (*force majeure*);
 - e. watak buruk debitur.

Untuk mendeteksi kemungkinan terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet sedini mungkin dapat dilakukan dengan memperhatikan gejala-gejala sebagai berikut :

1. Terjadinya penundaan yang tidak normal dalam penerimaan laporan keuangan, pembayaran cicilan atau dokumen lainnya;
2. Adanya penyelidikan yang tidak terduga dari lembaga-lembaga keuangan lainnya nasabah tersebut;
 - a. keluarnya anggota eksekutif perusahaan;
 - b. terjadi perubahan kegiatan usaha misalnya masuknya pesaing baru atau produk baru yang sejenis;
 - c. meningkatnya penggunaan fasilitas overdraft;
 - d. perusahaan nasabah mengalami kekacauan;
 - e. ditemukannya kegiatan ilegal atas usaha nasabah;
 - f. permohonan tambahan kredit;
 - g. permohonan perpanjangan/ penjadwalan kembali kredit;
 - h. usaha nasabah yang terlalu ekspansif (Siamat, 1993:220-221).

Mencermati beberapa gejala penyebab kredit macet tersebut di atas, maka suatu bank dapat melakukan langkah-langkah preventif dan antisipatif dalam menyikapinya. Oleh sebab itu pejabat bank yang bertugas menangani masalah kredit harus benar-benar cermat, teliti dan memiliki keahlian khusus dalam menangani suatu kredit demi mencegah terjadinya kredit macet sedini mungkin.



JEMBER

BAB 3. PEMBAHASAN

3.1 Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya

Sesuai fungsinya sebagai *intermediary of fund*, peranan bank dalam masyarakat berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dikemukakan bahwasanya bank merupakan suatu 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, bank harus memperhatikan secara cermat dan teliti risiko dari kredit yang disalurkan supaya bank tetap mendapat kepercayaan dari masyarakat. Mengingat hal ini salah satu bidang usaha yang mempunyai tingkat usaha (*degree of risk*) sangat tinggi.

Perjanjian pinjam-meminjam antara pihak bank dan debitur dijadikan dasar pemberian kredit oleh bank. Dalam perjanjian itu antara lain dicantumkan jumlah fasilitas kredit yang diberikan dan kewajiban debitur untuk melunasi pinjamannya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga tertentu.

Proses pengajuan permohonan pemberian kredit selalu mengawali pelaksanaan perjanjian kredit pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya yang nantinya akan menghasilkan perjanjian kredit antara PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya dengan pihak debitur. Proses tersebut terdiri atas beberapa langkah dan telah diatur tersendiri dalam standar operasional PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Uraian mengenai alur proses pengajuan kredit tersebut adalah sebagai berikut :

1. Terjadi pembicaraan awal antara *Account Officer* dengan calon debitur tentang segala sesuatu akan persyaratan-persyaratan dan hal-hal umum tentang fasilitas kredit, jika setelah pembicaraan ini terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak maka calon debitur tersebut dapat segera mengajukan permohonan kredit di kantor PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya pada setiap jam kerja, dengan membawa:
 - a. fotokopi KTP suami-istri;

- b. fotokopi kartu keluarga;
 - c. fotokopi akta nikah/cerai/perjanjian nikah;
 - d. fotokopi WNI, ganti nama/akta lahir suami-istri (untuk WNI non pribumi);
 - e. asli slip gaji dan surat keterangan kerja;
 - f. fotokopi tabungan atau rekening koran 3 bulan terakhir;
 - g. fotokopi NPWP;
 - h. fotokopi SIUP, tanda daftar perusahaan, surat keterangan domisili;
 - i. akta pendirian dan perubahan perusahaan;
 - j. KTP pengurus/ pemegang saham;
 - k. laporan keuangan.
2. Pihak yang bertugas melayani pendaftaran atau permohonan kredit adalah *Account Officer* yang mana *Account Officer* ini akan menjelaskan secara jelas dan terperinci mengenai segala hal yang menyangkut ketentuan kredit kepada calon debitur, dengan maksud agar di kemudian hari tidak terjadi masalah yang disebabkan ketidaktahuan nasabah perihal kredit yang dinikmatinya;
 3. *Account Officer* meminta calon debitur untuk mengajukan perkiraan besarnya permohonan serta lamanya jangka waktu yang dikehendaki;
 4. Mengisi formulir tanda terima bukti kepemilikan agunan yang dibuat rangkap dua, asli untuk calon debitur dan tinasannya untuk arsip PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya;
 5. Hal selanjutnya yang dilakukan oleh *Account Officer* adalah melakukan analisis dan evaluasi aspek *Five C's of Credit*.
 6. Jika permohonan kredit dapat dipertimbangkan menurut analisa *Five C's of Credit* maka permohonan dilanjutkan ke Direksi dan jika disetujui, ditandatangani perjanjian kredit tersebut;
 7. Pemohon kredit (debitur) kemudian diberi spesimen, untuk kemudian ditandatanganinya. Hanya tandatangan yang tertera diatas spesimen itu saja yang berhak menarik atau menerima uang dari bank (hasil wawancara dengan Bpk. Sungkono S.H., Bagian Litigasi PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Kamis, 4 Mei 2006).

Bahwasanya, analisa kredit tidak hanya dilakukan *Account Officer* tetapi juga oleh Komite Kredit yang akan merekomendasikan aplikasi permohonan kredit debitur kepada Direksi untuk disetujui. Rekomendasi Komite Kredit kepada Direksi disebut Memo Analisa Kredit, yang nantinya akan dilampirkan dalam surat keterangan putusan atas permohonan kredit.

The Five C's of Credit Analysis

1. *Character* (watak)

Hal ini berkaitan dengan kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang diadakan. Dalam rangka ini, bank menyelidiki asal-usul, kehidupan pribadi, apakah pemohon seorang yang royal, keadaan masa lalunya, apakah termasuk di dalam daftar *black list* perbankan dan sebagainya. Informasi dan refrensi antar bank juga dibutuhkan.

2. *Capacity* (kemampuan)

Yang dimaksud adalah kemampuan mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung (*rendable*).

3. *Capital* (modal)

Pemohon disyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan. Adanya modal sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha yang untuk mengembangkan usahanya itu perlu mendapat bantuan dari pihak bank. Data mengenai modal tersebut dapat dilihat dari neraca pemohon.

4. *Collateral* (jaminan)

Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dibelakang hari jika penerima kredit tidak melunasi hutangnya. Faktor jaminan ini adalah *security factor* atas kredit yang diberikan. Jumlah taxasi jaminan lazimnya harus lebih tinggi dari jumlah kredit yang

diberikan. Dalam jumlah pinjaman diperhitungkan juga bunga dan biaya yang timbul dari kredit itu.

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Yang dimaksud disini adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan bank pada pemohon. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan mempergunakan kredit tersebut. Dalam hubungan ini peraturan pemerintah serta inflasi juga menjadi pertimbangan.

Pada intinya alur proses pengajuan kredit untuk permohonan fasilitas kredit berjalan dengan tiga tahapan, yaitu :

1. Sebelum kunjungan

- a. Sebelum kunjungan dilakukan, bank wajib mengumpulkan data-data mengenai calon debitur melalui *trade checking*, *bank checking*, *Bank Indonesia Checking*, informasi dari rekan sejawat atau sumber informasi lainnya;
- b. Bank bilamana perlu mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai persiapan sebelum melakukan kunjungan untuk melengkapi dan memverifikasi informasi yang telah dimiliki;

2. Pada saat kunjungan

- a. Bank mengumpulkan informasi semaksimal mungkin yang menyangkut data pribadi maupun data-data perihal usahanya;
- b. Terhadap debitur atau calon debitur mengajukan permohonan fasilitas kredit secara tertulis dengan mengisi surat permohonan kredit;
- c. Kunjungan dilakukan oleh pihak bank yang biasanya diwakili oleh bagian *Credit Marketing*;
- d. Pada saat kunjungan bank wajib memeriksa kebenaran atas informasi yang sebelumnya sudah dikumpulkan;
- e. Bank menanyakan secara jelas jumlah kredit yang dibutuhkan, tujuan penggunaan kredit, jangka waktu fasilitas dan jaminan kredit;

3. Setelah kunjungan
 - a. Selanjutnya bank melakukan analisis kredit termasuk didalamnya analisis keuangan. Bila diperlukan, dapat melakukan kunjungan ulang terhadap debitur atau calon debitur yang bersangkutan untuk mengumpulkan data lebih lengkap;
 - b. Kemudian akan dilakukan peninjauan dan penilaian agunan;
 - c. Setelah data-data lengkap baru dibuatkan proposal untuk diajukan kepada pejabat yang berwenang (*Branch Manager*) untuk dimintakan persetujuan.
 - d. Putusan pemberian fasilitas kredit dilakukan oleh *Branch Manager*, jika fasilitasnya disetujui maka segera dibuatkan surat persetujuan permohonan kredit yang ditujukan kepada debitur atau calon debitur;
 - e. Apabila fasilitas kredit yang diajukan tersebut tidak mendapat persetujuan dari *Branch Manager* maka penolakan harus segera disampaikan kepada debitur atau calon debitur secara hati-hati;
 - f. Untuk fasilitas yang disetujui, maka bank meminta kepada debitur atau calon debitur untuk melengkapi dokumentasi yang diperlukan untuk pengikatan atau penandatanganan akad kredit dan jaminan;
 - g. Setelah seluruh dokumen yang diperlukan telah terpenuhi, maka debitur atau calon debitur menandatangani surat perjanjian kredit dan perjanjian jaminan sesuai dengan standar PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya;
 - h. Surat perjanjian kredit dan perjanjian jaminan untuk debitur atau calon debitur yang berbentuk Badan Hukum, antara lain seperti : Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer dan lain-lain, harus ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan yang tercantum dalam anggaran dasar perusahaan tersebut, kecuali diatur lain dalam anggaran dasar perusahaan yang bersangkutan.
 - i. Setelah proses tanda tangan akad kredit dan jaminan telah selesai maka fasilitas kredit dapat dicairkan (hasil wawancara dengan Bpk. Sungkono S.H., Bagian Litigasi PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Kamis, 4 Mei 2006).

Uraian alur proses pengajuan kredit diatas merupakan uraian umum tentang proses pengajuan fasilitas kredit yang dilaksanakan di PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Setelah rangkaian proses diatas selesai dan fasilitas kredit telah cair maka pelaksanaan perjanjian kredit sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kredit dapat segera dilaksanakan.

Dalam hal pemenuhan kewajiban debitur, pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya, terkait pelaksanaan perjanjian kredit debitur mempunyai hak dan kewajiban tersendiri. Bilamana pihak debitur dalam pelaksanaan kewajibannya melakukan kelalaian maka konsekuensinya adalah :

1. Kewajiban PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya untuk memberikan pinjaman pada debitur berdasarkan perjanjian akan berhenti seketika (dengan terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada debitur 7 (tujuh) hari kerja sebelum diakhirinya fasilitas kredit, kemudian 14 (empat belas) hari setelahnya debitur harus membayar kembali secara lunas atas hutangnya pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya);
2. Semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh debitur berdasarkan perjanjian, menjadi dapat ditagih pembayarannya dengan seketika dan secara sekaligus oleh bank;
3. PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya berhak untuk seketika menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul berdasarkan perjanjian jaminan misalnya wewenang PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya untuk mendebet rekening debitur guna menutup semua rekening debitur.

Konsekuensi hukum atas kelalaian debitur dalam perjanjian kredit diatas mempunyai kekuatan berlaku sebagaimana layaknya Undang-Undang bagi debitur. Sebab berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan sudah merupakan hal yang pasti bahwasanya sebelum menyetujui perjanjian kredit, debitur telah membaca serta memahami isi klausula perjanjian kredit beserta konsekuensi hukumnya bila dirinya lalai atau wanprestasi.

Berdasarkan perjanjian kredit, maka setelah fasilitas kredit diberikan, debitur harus mengembalikan fasilitas pinjaman kredit tersebut beserta bunga

sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Selain itu debitur juga berkewajiban menanggung biaya pembuatan SKMHT, APHT, sertipikat hak tanggungan dan warkah-warkah lainnya jika hal itu diperlukan atau diminta oleh pihak bank.

Terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit, PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya, sesuai isi perjanjian kredit dan ketentuan Undang-Undang yang berlaku yaitu sebagaimana diatur didalam pasal 15 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan biasa menggunakannya untuk kredit-kredit dengan *plafond* kecil dengan kisaran nominal antara 0 – Rp. 100.000.000 juta (seratus juta rupiah).

Dalam perjanjian kredit antara pihak debitur dengan bank terdapat klausula mengenai kewajiban debitur, yaitu dalam hal lalai atau belum melakukan pembuatan warkah-warkah terkait proses pembebanan jaminan/agunan dan/atau tidak hadir dalam penandatanganan akad perjanjian kredit maka pihak Bank diberi kuasa untuk melakukan hal-hal tersebut diatas. Disamping itu terdapat klausula perjanjian yang menyatakan bahwa seusai penandatanganan kesepakatan atas perjanjian kredit, maka akan diadakan perjanjian jaminan, hal ini dilakukan sebagai upaya melindungi kepentingan pihak bank jika fasilitas kredit bermasalah/macet dan/atau debitur wanprestasi.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai bagian dari akta otentik berdasarkan pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu dimana akte dibuatnya. Suatu akta otentik berdasarkan pasal 1870 KUH Perdata akan memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya kepada para pihak.

Sebagai suatu akta otentik, surat kuasa diatur dalam Buku III KUH Perdata, Bab XVI, Bagian 1, dimulai dari Pasal 1792 sampai dengan 1819 KUH Perdata. Esensi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang mencrimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dengan demikian terdapat suatu hubungan hukum antara pemberi

kuasa dalam hal ini pemberi hak tanggungan dengan pihak penerima kuasa dalam hal ini Bank sebagai pemegang hak tanggungan.

Dalam pasal 15 UUHT diatur mengenai ketentuan-ketentuan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang disajikan sebagai berikut :

1. Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.
2. Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4);
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Mengenai bentuk SKMHT dapat berbentuk akta Notaris atau PPAT (pasal 15 ayat (1) UUHT). Tetapi dalam PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga menyatakan bahwa Camat sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu tentang tanah termasuk dalam membuat SKMHT. Terkait dengan isi SKMHT pada umumnya, banyak hal penting dimuat didalamnya, yaitu :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;

2. Tidak memuat kuasa substitusi;

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut UUHT adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang atau pihak lain (Penjelasan ayat (1) b).

3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan Pemberi Hak Tanggungan;

4. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga;

5. SKMHT untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;

6. SKMHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar (pasal 10 UUHT);

Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu dilengkapi persyaratannya.

7. SKMHT untuk kredit tertentu;

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, ditentukan batas waktu berlakunya. Penentuan batas waktu berlakunya untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan

konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

8. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT pada waktu yang ditentukan batal demi hukum;

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan batal demi hukum (pasal 15 UUHT). Tujuan pembatasan waktu ini adalah untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan itu, namun demikian jika jangka waktu sudah lewat UUHT memberikan kesempatan untuk dapat dibuat SKMHT baru.

9. Berakhirnya SKMHT.

UUHT menentukan ada 2 (dua) cara berakhirnya SKMHT, yaitu :

1. Setelah SKMHT itu dilaksanakan atau;
2. Jangka waktunya telah berakhir.

Tidak ada penjelasan bagaimana jika pemberi SKMHT atau penerima SKMHT wafat sebelum jangka waktu SKMHT berakhir. Salah satu alternatif yang dapat ditempuh untuk mengatasinya adalah menyerahkan kepada kesepakatan pemberi dan penerima SKMHT. Ketentuan UUHT ini berbeda dari berakhirnya perjanjian kuasa yang diatur di dalam pasal 1813 KUH Perdata. Menurut KUH Perdata, perjanjian kuasa berakhir dalam hal :

1. Ditariknya kuasa oleh pemberi kuasa;
2. Dengan meninggalnya, diletakkan di bawah pengampuan atau pailitnya si pemberi maupun si penerima kuasa;
3. Dengan kawinnya perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.

Ada 5 (lima) prinsip yang harus diperhatikan dalam sebuah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu :

1. Tanggal ditanda tangannya surat kuasa;
2. Para pihak, yaitu Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
3. Objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah, yang akan dibebankan hak tanggungan. Disamping itu, dicantumkan juga luas tanahnya. Objek kuasa ini meliputi kuasa untuk menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/meminta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak

Tanggungan (APHT) serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek hak tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat dan aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian hak Tanggungan (APHT) tersebut;

4. Memuat janji-janji, baik dari Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa, atau janji dari Penerima Kuasa kepada pemegang hak tanggungan;
5. Saksi-saksi;
6. Tanda tangan para pihak (Salim H.S., 2004:156).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berbentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT, hanya berlaku 1 (satu) bulan sejak tanggal diberikan. Untuk tanah yang belum terdaftar, PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya tidak dapat menerimanya sebagai objek jaminan karena dinilai rawan akan berbagai permasalahan, salah satunya adalah lamanya jangka waktu pensertipikatan serta status hukum tanah yang bersangkutan. Untuk kredit tertentu, misalnya kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit sejenis lainnya, SKMHT berlaku sampai saat berakhirnya masa perjanjian pokok yang bersangkutan.

Sebagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya, pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan yang menggunakan SKMHT juga harus mengacu pada perjanjian kredit yang telah disepakati antara pihak PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya dengan debitur. SKMHT bisa saja dibuat secara lisan atau bawah tangan sepanjang ada kesepakatan dan perjanjian yang dibuat mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) sebagaimana tertuang dalam pasal 1338 KUH Perdata dan sudah tentu syarat sahnya perjanjian harus dipenuhi sesuai pasal 1320 KUH Perdata. Namun mengingat perjanjian lisan atau bawah tangan ini rawan terhadap banyak permasalahan, maka PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya dalam hal ini menggunakan SKMHT yang dibuat dengan akte Notaris/ PPAT.

Menilik Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah/penguasa menghendaki agar pembuatan SKMHT haruslah tertulis dan otentik. Berkaca pada pengalaman masa lalu

dimana proses pemberian kredit tanpa disertai pemasangan nyata atau cukup dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik lebih banyak dilakukan dalam praktek, maka dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No.4 Tahun 1996 pasal 15 ayat (3) dan (4) sebagai tindakan antisipasi SKMHT diberikan jangka waktu dengan tujuan agar pemasangan nyata terealisasi (SKMHT ditingkatkan menjadi APHT).

3.2 Faktor Penyebab Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya

Dalam perjanjian kredit, khususnya kredit dengan *plafond* kecil, PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya tidak langsung membebankan hak tanggungan pada objek jaminan, tetapi hanya meminta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari debitur.

Dalam prakteknya, penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ini didasarkan pada 2 (dua) alasan, yaitu alasan **subjektif** dan **objektif**. Baik alasan subjektif maupun alasan objektif dalam praktek perbankan, dapat menggunakan salah satu atau keduanya, tergantung dari kebijakan dan ketentuan dari internal bank itu sendiri. Yang termasuk alasan subjektif adalah :

1. Pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris PPAT untuk membuat akta hak tanggungan;
Bilamana debitur tidak dapat hadir dalam pembuatan akta hak tanggungan maka ia dapat menguasai pembebanan objek hak tanggungan kepada pihak kreditur (bank) selaku penerima kuasa/penerima hak tanggungan.
2. Prosedur pembebanan hak tanggungan panjang dan lama;
Prosedur ini sendiri dapat memakan waktu berbulan-bulan, sedangkan PT Bank Permata Tbk, dalam perjanjian kredit membutuhkan kepastian hukum atas kredit berupa jaminan/agunan milik debitur. Untuk itu melalui pembuatan SKMHT, PT Bank Permata Tbk, berpandangan bahwasanya hal ini setidaknya telah memberi alas hukum yang kuat untuk pembuatan

akta/warkah lainnya dalam hal perlindungan kredit bila debitur wanprestasi atau terjadi kredit macet.

3. Biaya pembebanan hak tanggungan sangat mahal sehingga membebani debitur, ditambah lagi biaya-biaya pembuatan akta perjanjian kredit, APHT dan biaya provisi dibebankan pada debitur, sehingga untuk kredit dengan nilai kecil debitur meminta bank tidak segera memasang hak tanggungan melainkan hanya mengikat dengan SKMHT. Untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan menurut Bapak Sungkono, S.H., staf litigasi pada PT Bank Permata Tbk, biaya yang harus dikeluarkan debitur adalah berkisar satu persen dari jumlah nilai nominal objek jaminan yang terdapat APHT.
4. Kredit yang diberikan berjangka pendek;
Jangka waktu yang untuk perjanjian kredit kredit yang menggunakan SKMHT biasanya berkisar antara 0 – 1 (satu) tahun. Tidak menutup kemungkinan untuk kredit dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun menggunakan SKMHT, sebab SKMHT pada dasarnya merupakan sebuah janji yang diberikan dalam bentuk surat kuasa membebaskan hak tanggungan dari debitur kepada pihak bank selaku kreditur. Hal itu semua bergantung dari kebijakan dan ketentuan masing-masing bank.
5. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil plafondnya;
Besarnya jumlah kredit yang diberikan kepada debitur biasanya berkisar antara 0 – Rp. 100.000.000 juta. Meskipun begitu penggunaan SKMHT atas kredit dengan jumlah nominal diatas Rp. 100.000.000 juta tetap dimungkinkan, hal ini dikarenakan adanya kebijakan internal yang diberikan oleh PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya.
6. Debitur sangat dipercaya/bonafid.
Debitur dalam hal ini tidak mempunyai catatan buruk dalam penggunaan fasilitas kredit pada PT Bank Permata Tbk, maupun pada bank lainnya. Catatan atas *track record* debitur dapat diketahui melalui *BI Checking* pada saat sebelum perjanjian kredit direalisasikan

Yang termasuk alasan objektif adalah :

1. Sertipikat hak atas tanah belum diterbitkan, sementara pendaftaran atau pensertipikatan tanah masih dalam proses yang biasanya memakan waktu lama (sekitar 9 bulan), maka bank mengikat debitur dengan SKMHT dan pembebanan hak tanggungan dilakukan jika sertipikat hak atas tanahnya telah terbit;
2. Balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan;
Hal ini terkait dengan adanya ketentuan, bahwasanya kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pemberi hak tanggungan itu sendiri dan kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan (pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) UU. No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)
3. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan;
Proses pemecahan/penggabungan ini biasanya memakan waktu lama sebab petok/girik dan/atau sertipikat tanah masih atas nama dari pemilik asli, sehingga untuk pemecahan/penggabungannya harus didaftarkan dahulu pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan pengesahan.
4. Roya/pencoretan belum dilakukan.
Sesuai pasal 22 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pengertian roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya. Apabila suatu hak tanggungan telah hapus maka Kantor Pertanahan akan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya.

PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya dalam menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), merujuk pada hasil wawancara dengan Bapak Sungkono, SH, staff pada bagian litigasi, lebih cenderung menggunakan atau berpijak pada alasan subjektif. Hal ini dikarenakan PT Bank Permata Tbk, sendiri sebagai sebuah institusi yang berorientasi pada

profit dan membutuhkan kepastian serta perlindungan hukum dalam hal pengembalian kredit yang diberikan kepada debitur.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT. Surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa itu batal demi hukum yang tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Terkait dengan akibat hukum penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit pada PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya adalah :

1. Akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah merupakan akta otentik yang mengikat pemberi kuasa (debitur) dan penerima kuasa (PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya) dalam suatu hubungan hukum;
2. Merupakan dasar pembuatan akta lain (misalnya APHT) hingga diterbitkannya sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
Hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) UU No.4 Tahun 1996. Dalam pasal 15 ayat (3) disebutkan, bahwasanya untuk tanah terdaftar, 1 (satu) bulan setelah pembuatan SKMHT maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Sedangkan untuk tanah tidak terdaftar, 3 (tiga) bulan setelah pembuatan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Setelah pembuatan APHT selesai, maka dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat (pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996). Pendaftaran ini dilakukan untuk mendapatkan title eksekutorial dengan menyertakan SKMHT, APHT dan warkah lainnya (pasal 114 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
3. Bila pembuatan SKMHT atas objek jaminan berupa tidak diikuti dengan pembuatan APHT maka akan mengakibatkan SKMHT tersebut menjadi tidak

sah dan batal demi hukum. Akibat selanjutnya dari tidak sah dan batal demi hukum SKMHT tersebut adalah bank tidak mempunyai hak preferen (hak mendahului) atas pemenuhan hutang bila debitur wanprestasi atau terjadi kredit macet, sehingga kedudukan kreditur (PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya) sama dengan kreditur konkuren lainnya.

3.3 Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Jika Terjadi Kredit Macet

Ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dengan tegas dinyatakan bahwa dalam prosedur pengajuan dan persetujuan pemberian kredit setiap bank harus berpedoman atau menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Ketentuan ini pun berlaku pada setiap bank tidak terkecuali PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya yang dalam menerapkan asas kehati-hatian harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam proses pengajuan kredit, bank hendaknya memperhatikan dengan seksama tujuan penggunaan kredit tersebut. Bank harus menghindari pemberian kredit kepada debitur yang bersifat spekulatif.
2. Sesuai dengan kebijakan kredit yang berlaku di bank, semua fasilitas yang diberikan kepada debitur harus disetujui oleh pejabat yang berwenang. Seluruh persetujuan dan evaluasi kredit harus didasarkan pada penjabaran dan analisis mendalam dengan memperhatikan prinsip pokok kehati-hatian dalam pemberian kredit antara lain yaitu watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek atau kondisi ekonomi (*condition of economy*);
3. Proses pemberian kredit juga harus sesuai dengan tata cara pemberian kredit yang sehat, pokok-pokok mengenai pengaturan pemberian kredit kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu, kredit yang mengandung risiko yang tinggi serta kredit yang perlu dihindari. Adapun kredit yang perlu dihindari yaitu:

- a. kredit untuk tujuan spekulasi;
kredit yang digunakan menyimpang dari tujuan peruntukannya semula, contohnya seorang debitur mengajukan kredit untuk usaha peternakan namun ia menggunakan kredit tersebut untuk usaha perkebunan.
 - b. kredit yang diberikan tanpa informasi keuangan yang cukup, dengan catatan bahwa informasi untuk kredit-kredit kecil dapat disesuaikan seperlunya oleh bank;
 - c. kredit yang memerlukan keahlian khusus yang tidak dimiliki oleh bank;
bank hendaknya tidak memberikan layanan kredit diluar produk kredit yang dimilikinya.
 - d. kredit kepada debitur bermasalah dan atau macet pada bank lain.
hendaknya bank melakukan *trade checking*, *BI Checking* serta informasi dan referensi dari bank lain terlebih dahulu untuk memastikan status debitur, apakah termasuk dalam daftar hitam atau tidak demi menghindari kredit macet.
4. Dalam pemberian kredit harus ditetapkan bahwa penilaian kualitas kredit harus didasarkan pada suatu tata cara yang bertujuan untuk memastikan bahwa hasil penilaian kolektibilitas kredit yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
5. Seluruh fasilitas kredit yang dimiliki oleh suatu grup debitur seperti yang dimiliki oleh induk perusahaan, cabang, anak perusahaan, kepemilikan atau manajemen yang sama, penjamin (termasuk apabila terdapat fasilitas lebih dari satu cabang) harus digabungkan menjadi satu kesatuan untuk diketahui *total exposure*nya dan dipastikan wewenang kredit yang diperlukan (hasil wawancara dengan Bpk. Sungkono S.H., Bagian Litigasi PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya. Kamis, 4 Mei 2006).

Dalam praktek perbankan, berbagai hal diatas yang seharusnya mendapat perhatian serius sering kali diabaikan. Akibatnya, dalam proses pengembalian kredit sering kali terjadi berbagai permasalahan. Utamanya dalam hal ini kredit bermasalah dan/atau kredit macet.

Keberadaan kredit bermasalah saat ini telah mencapai titik kronis yang dapat mengganggu dan mengancam sistem perbankan. Namun layaknya suatu penyakit separah apapun itu jika masih ada kemungkinan untuk diselamatkan maka haruslah dilakukan upaya penyelamatan. Menyadari akan hal tersebut, setiap bank tidak terkecuali PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya senantiasa tetap mengelola kredit bermasalah tersebut dengan penuh hati-hati mungkin dan sedapat mungkin meminimalkan risikonya sehingga tetap dapat memberikan keuntungan bagi bank.

Pengelolaan kredit bermasalah atau yang berpotensi menjadi bermasalah memerlukan pengendalian dan pengawasan yang lebih dalam, penilaian yang objektif dan keahlian dalam pemecahannya, selain itu pejabat bank yang menangani penyelesaian kredit bermasalah perlu ditunjang dengan pengetahuan hukum yang memadai, pengetahuan dalam melikuidasi asset dan bernegosiasi dengan pihak-pihak terkait. Semuanya itu dibutuhkan untuk dapat menanggulangi timbulnya kredit bermasalah sedini mungkin. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, maka PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya membentuk satuan kerja khusus yang menangani kredit bermasalah. Satuan kerja tersebut dibentuk untuk mengupayakan penyelesaian kredit bermasalah yang lebih terfokus dan terarah serta penanganan yang optimal atas seluruh asset yang diambil alih. Sasaran dari satuan kerja penanganan kredit bermasalah adalah :

1. meningkatkan kualitas kredit;
2. menurunkan kredit bermasalah (*non performing loan*);
3. mengupayakan penjualan atas asset-asset yang diambil alih dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah.

Pada dasarnya terdapat tiga faktor yang harus diperhatikan sebagai langkah awal dalam menangani kredit bermasalah, ketiga faktor tersebut adalah :

1. Jumlah kredit bermasalah;

Semakin besar jumlah suatu kredit bermasalah, semakin besar pula potensi kerugiannya.

2. Kualitas debitur dan kecukupan agunan;
Kualitas debitur tercermin pada iktikad baik dan kesanggupannya untuk membayar. Di samping itu perlu juga didukung oleh agunan yang cukup tercermin dari *Security Coverage Ratio (SCR)*.
3. Strategi penanganan kredit bermasalah.
Strategi ini terbagi atas 2 (dua) jenis yaitu *stay strategy* dan *phase out strategy* yang penjelasannya akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.

Secara umum strategi yang dijalankan sebagai upaya penanganan kredit bermasalah dapat dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

1. *Stay Strategy*

Pada hakekatnya yang dimaksud sebagai *stay strategy* disini adalah strategi dimana PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan debitur dalam konteks jangka panjang. Umumnya *stay strategy* ini diterapkan untuk debitur dengan kondisi sebagai berikut :

- a. kesulitan likuiditas yang dihadapi oleh debitur bersifat sementara;
- b. industri yang dimasuki debitur masih memiliki prospek yang baik dan masih menarik bagi PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya;
- c. pemilik dan pengurus perusahaan debitur masih beritikad baik atau dapat dipercaya, kooperatif dan handal dalam mengelola usaha;
- d. masih ada *cash inflow*, walaupun tidak sebaik pada masa normal;
- e. memiliki agunan yang memadai, *marketable* dan dengan status penjamin yang jelas.

Di dalam *stay strategy* ini terdapat beberapa langkah penyelamatan kredit bermasalah sebelum benar-benar menjadi kredit macet. Langkah-langkah tersebut adalah :

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan ulang);
Merupakan perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Tentu tidak kepada semua debitur dapat diberikan kebijakan ini oleh PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya

melainkan hanya kepada debitur yang menunjukkan itikad dan karakter yang jujur serta memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi tambahan dana.

b. *Reconditioning* (Persyaratan Ulang);

Strategi yang menyangkut perubahan *term and conditions facility*, yakni merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penambahan dana atau injeksi dan konvensi sebagian atau seluruh kredit menjadi “*equity*” perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka dan “*Cooperative*” yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

c. *Restructuring* (Penataan Ulang);

Strategi yang menyangkut perubahan struktur fasilitas, pada hakikatnya *restructuring* menyangkut :

1. penambahan dana bank;
2. konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru;
3. konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan bank atau mengambil partner yang lain untuk menambah penyertaan.

d. *Novasi*;

Novasi ini terjadi karena pembaharuan perjanjian kredit, penggantian debitur lama ke debitur baru dan penggantian kreditur lama ke kreditur baru.

e. *Keringanan lainnya*.

Langkah-langkah penyelamatan dalam batas-batas tertentu dapat dilakukan terhadap debitur bermasalah yang memenuhi asumsi-asumsi di atas, sehingga usahanya dapat pulih kembali dan kualitas kreditnya dapat kembali berstatus lancar.

Langkah-langkah dalam *stay strategy* khususnya *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* pada dasarnya telah diatur dalam Surat Edaran

Bank Indonesia (SEBI) Nomor 26/4/BPPP, langkah penanganan dapat melalui satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut. Setelah langkah penyelamatan di atas ditempuh dan ternyata tidak ada kemajuan maka PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya selanjutnya mengambil langkah penyelesaian secara yudisial dan cara ini tergolong dalam *Hard Approach of Phase Out Strategy*.

2. *Phase Out Strategy*

Phase Out Strategy adalah strategi dimana pada prinsipnya Bank tidak ingin melanjutkan hubungan bisnis lagi dengan debitur yang bersangkutan dalam konteks waktu yang panjang, kecuali bila ada faktor-faktor lain yang sangat mendukung kemungkinan adanya perbaikan kondisi debitur.

Strategi yang umumnya dijalankan secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) macam pendekatan yaitu :

1. *Soft Approach*

Pendekatan ini umumnya dilakukan dan identik dengan upaya penyelesaian kredit bermasalah di luar pengadilan. Langkah-langkah yang diambil dalam *soft approach* adalah langkah-langkah berupa *restructuring*, *reconditioning*, *rescheduling* dan *novasi* yang diterapkan dengan kondisi yang relatif sama dengan *stay strategy*.

2. *Hard Approach*

Apabila cara *soft approach* tidak dapat menyelesaikan kredit bermasalah yang terjadi, maka selanjutnya akan ditempuh cara *hard approach* yang melibatkan jalur hukum (pengadilan) yaitu berupa :

- a. eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas agunan;
- b. eksekusi agunan yang diikat secara fiducia yang didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fiducia (KPF);
- c. melakukan gugatan terhadap asset-asset lainnya milik debitur; baik yang berlokasi di dalam maupun di luar negeri;
- d. pelaporan pidana terhadap debitur;
- e. permohonan kepailitan, apabila debitur memiliki lebih dari satu kreditur dan salah satu kreditnya jatuh tempo;

f. permohonan Paksa Badan (*gijzeling*).

Alternatif terakhir ini (*hard approach*) dilakukan apabila :

1. debitur tidak dapat dihubungi;
2. debitur melarikan diri;
3. debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban bunga maupun pokok kredit sementara sesungguhnya debitur memiliki kemampuan untuk itu;
4. debitur tidak bersedia menyerahkan agunannya;
5. upaya hukum terhadap *foreclosed asset* (asset yang telah diambil alih), namun masih bermasalah (sumber wawancara dengan Bpk. Sungkono, S.H., Bagian Litigasi PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya Rabu tanggal 5 Mei 2006).

Dalam hal kredit yang macet tersebut menggunakan jaminan hak tanggungan maka penyelesaian akan dilakukan dengan cara :

a. **Eksekusi Hak Tanggungan dengan Titel Eksekutorial**

Pasal 14 ayat (2) jo. pasal 20 ayat (1b) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dalam sertifikat hak tanggungan dicantumkan kata-kata "Demi Keadilan, Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang penuh. Irah-irah tersebutlah yang memberikan titel eksekutorial, yaitu titel yang mensejajarkan kekuatan sertipikat tersebut dengan putusan pengadilan. Dengan demikian, sertipikat tersebut tinggal dieksekusi (tanpa perlu lagi suatu putusan pengadilan). Fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah sertipikat seperti mengeksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti, yaitu dengan cara meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, memohon penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi.

Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya dalam melakukan permohonan eksekusi sertipikat hak tanggungan melalui fiat eksekusi adalah sebagai berikut:

1. PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang, didalam permohonan tersebut pihak bank memohon agar Ketua Pengadilan Negeri berkenan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri untuk memberikan panggilan peneguran (*aanmaning*) kepada debitur/termohon eksekusi. Selain itu pihak PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya juga memohon suatu penetapan agar sesegera mungkin dapat dilakukan sita eksekusi serta penjualan secara lelang atas jaminan yang dikaitkan dalam kredit;
2. Dalam waktu beberapa hari setelah diajukan permohonan maka ketua pengadilan akan mengeluarkan surat ketetapan yang menyatakan permohonan tersebut dikabulkan atau tidak, jika dikabulkan maka Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan Panitera untuk segera memanggil pihak termohon eksekusi pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan untuk kemudian menghadap Ketua Pengadilan Negeri guna diberi teguran (*aanmaning*);
3. Dalam waktu 8 hari tersebut setelah mendapat *aanmaning* pihak termohon eksekusi harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga, ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak dilaksanakan maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya;
4. Apabila dalam 8 hari tersebut termohon atau debitur tetap membandel maka pemohon atau dalam hal ini PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya melanjutkan usahanya untuk mendapatkan penetapan eksekusi;
5. Setelah menerima sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atas jaminan tersebut;
6. PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya selaku pemohon menerima berita acara eksekusi dari suatu sita Pengadilan Negeri;
7. Kemudian PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang;
8. Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan lelang. Setelah ditetapkan

harinya kemudian diadakan “pengumuman lelang” dalam surat kabar paling sedikit 2 kali dengan jangka waktu 2 minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri (sumber wawancara dengan Bpk. Sungkono, S.H., Bagian Litigasi PT Bank Permata Tbk, Cabang Surabaya Rabu tanggal 5 Mei 2006).

b. Eksekusi Hak Tanggungan Secara Parate Eksekusi Lewat Pelelangan Umum

Hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 jo. pasal 11 ayat (2) e jo. pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hakim memberikan kewenangan kepada penerima hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Untuk eksekusi lewat pelelangan umum, dalam prakteknya eksekusi tidak bisa begitu saja dilakukan. Hal ini dikarenakan adanya ketentuan dalam pasal 1211 KUH Perdata yaitu agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri berisi perintah eksekusi. Ketentuan ini juga didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No.3210k.Pdr.1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi, tanpa adanya penetapan pengadilan.

Eksekusi hak tanggungan dapat juga dilakukan dengan jalan mengeksekusi oleh penerima hak tanggungan dalam hal ini PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya melalui lembaga pelelangan umum (kantor lelang). Hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi utang piutangnya. Parate eksekusi melalui pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali. Dalam hal eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi melalui pelelangan umum ini PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya mengajukan permohonan ke Balai Lelang untuk melelang barang jaminan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bpk. Sungkono, SH Bagian Litigasi PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya tanggal 4 Mei 2006

dijelaskan bahwa eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi melalui pelelangan umum memiliki kelebihan yaitu proses penyelesaian lebih cepat karena tidak ada *aanmaning*, selain itu dengan cara ini biaya yang dikeluarkan relatif ringan. Cara ini biasanya digunakan apabila debitur masih beritikad baik dalam artian bahwa ketidakmampuannya di dalam mengembalikan fasilitas kredit yang diterimanya bukan semata-mata karena adanya itikad buruk yang di sengaja pihak debitur.

c. Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Secara Penjualan dibawah Tangan

Jaminan hak atas tanah (hak tanggungan) dapat juga dieksekusi secara parate eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual benda objek hak tanggungan tersebut secara di bawah tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu. Atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan (pasal 20 ayat (2)), penjualan dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima hak tanggungan;
2. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;
3. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan;
5. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis (Munir Fuady, 2003:64).

Pada dasarnya PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya lebih senang memilih cara eksekusi hak tanggungan dengan titel eksekutorial dalam menyelesaikan kredit bermasalah dengan alasan :

1. Dalam sertipikat hak tanggungan telah ada irah-irah yang memungkinkan dilakukan cara eksekusi hak tanggungan dengan titel eksekutorial;
2. Tidak memerlukan persetujuan debitur terlebih dahulu. Jika debitur benar-benar membandel maka PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya dapat melakukan eksekusi hak tanggungan dengan titel eksekutorial. Hal ini tentu berbeda dengan jalan eksekusi lewat pelelangan umum yang membutuhkan persetujuan dan kerelaan hati debitur agar barang jaminan bisa dilelang.

3. Bahwasanya PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya lebih senang memilih cara eksekusi hak tanggungan dengan titel eksekutorial sebab tindakan ini didasarkan atas suatu kekuatan dan dasar hukum yang kuat. Hal ini dikarenakan faktor irah-irah yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan dan adanya penetapan pengadilan atas eksekusi yang dimohonkan tersebut (Hasil wawancara dengan Bpk. Sungkono, S.H. Bagian Litigasi PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya, Kamis tanggal 4 Mei 2006).

Uraian penjelasan tentang beberapa cara eksekusi diatas jika debitur melakukan wanprestasi, menggambarkan bahwa hak tanggungan apabila dilihat sifat, ciri dan asas-asas yang terkandung dalam Hak Tanggungan yang ternyata lebih banyak mengadopsir unsur-unsur hukum Barat ketimbang hukum Adat, maka keberadaan Hak Tanggungan diharapkan dapat mengantisipasi maraknya perjanjian bisnis dan investasi yang melibatkan pihak asing. Dari segi materiil, penggunaan nama hak Tanggungan memang terlihat kurang menunjukkan prestise *go internasional* dibanding dengan nama lembaga jaminan atas tanah lainnya yang sudah dikenal dunia, seperti hipotik dan *mortgage*. Namun terdapat beberapa asas universal yang terkandung dalam Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan, sehingga UUHT diharapkan dapat menyesuaikan dengan kondisi global (M. Khoidin, 2005:106).

BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya terkait pemberian hak tanggungan, debitur memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dilakukan atas pemberian fasilitas kredit jangka pendek dengan plafond yang jumlahnya kecil, objek jaminan berupa tanah terdaftar dan akta tersebut dibuat secara notariil oleh Notaris/PPAT berdasar ketentuan pasal 15 ayat (1). Pemberian kredit tersebut dilakukan dengan analisa mendalam berdasarkan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) yang termanifestasikan dalam prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*.
2. Faktor penyebab penggunaan Surat Kuyasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dikarenakan dua alasan, yaitu alasan subjektif dan objektif. Tetapi dalam prakteknya PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya lebih mendasarkan penggunaan SKMHT pada factor alasan subjektif. Akibat hukum penggunaan SKMHT adalah mengikat pemberi kuasa (debitur) dan penerima kuasa (PT Bank Permata Tbk Cabang Surabaya), sebagai dasar pembuatan akta lain (APHT) hingga diterbitkannya sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan dan bila pembuatan SKMHT tidak diikuti pembuatan APHT sesuai jangka waktu yang ditentukan Undang-undang maka SKMHT tersebut batal demi hukum dan menyebabkan hilangnya hak sebagai kreditur preference, sehingga kedudukan kreditur menjadi sama dengan kreditur-kreditur konkuren lainnya.
3. Upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya dilakukan dalam 2 (dua) cara yaitu, *stay strategy* dan *phase out strategi*. Dalam hal kredit yang macet tersebut menggunakan jaminan secara fiducia maka penyelesaian akan dilakukan dengan cara Eksekusi Fiducia Dengan Titel Eksekutorial, Eksekusi Hak Tanggungan Lewat Pelelangan Umum dan Eksekusi Hak Tanggungan Penjualan dengan dibawah Tangan.

4.2 Saran

1. Hendaknya bank dalam menganalisa permohonan kredit secara cermat dan mendalam serta berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) demi mencegah terjadinya kredit macet yang akhirnya dapat merugikan pihak bank sendiri.
2. Hendaknya setiap perjanjian sebelum dibuatkan suatu akta otentik berupa akta Notaris/PPAT, para pihak memahami substansi dari akta, perjanjian pokok dan perjanjian ikutannya sehingga setelah pembuatan akta notariil diharapkan tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan atau terjadi suatu sengketa diantara para pihak.
3. Hendaknya pemerintah memberikan kemudahan dalam pembuatan sertipikat hak tanggungan, mengingat panjangnya proses pembuatan sertipikat hak tanggungan dan mahalnnya biaya pembuatan sertipikat hak tanggungan yang harus ditanggung debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. 1978. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- _____. 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung : CV Mandar Maju.
- Dahlan, Siamat. 1993. *Manajemen Bank Umum*. Jakarta : Intermedia.
- Edi, Kuncoro dkk. 2005. *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Jember : UPT Penerbitan UNEJ.
- Fuady, Munir. 2003. *Jaminan Fiducia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung : CV Mandar Maju.
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT raja Grafindo Persada.
- Khoidin, Muhammad. 2005. *Dimensi Hak Tanggungan Atas Tanah*. Yogyakarta : LaksBang Yogyakarta.
- Siswanto, Sutojo. 1997. *Menangani Kredit Bermasalah*. Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1990. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : CV. Rajawali.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1988. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI.
- Widjaja dan Ahmad Yani. 2003. *Jaminan Fiducia*. Jakarta : Rajawali Pers
- Yulianto. 2004. *Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*. Surabaya : Mitra Usaha Abadi.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Bank Indonesia Unit 1 No.2/539/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijakan di bidang Perkreditan.

Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Penanganan Kredit Melalui Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring.



UNIVERSITAS
JEMBER



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 3^r Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335482 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 1632/J25.1.1/PP.9/ 2006
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 27 April 2006

Yth. Pimpinan PT. Bank Permata Tbk Cabang Surabaya
di -
SURABAYA

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

Nama : SYAFAAT YUDHA PERWIRA
NIM : 020710101042
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Kalimantan No. 77 Jember
Keperluan : Penelitian tentang Masalah
Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hal Tanggung
Dalam Perjanjian Kredit Dan Akibat Hukumnya
Jika Terjadi Kredit Macot Pada PT. Bank Permata
Cabang Surabaya

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya
karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan



Botol Sudaryanto, S.H., M.S.

NIP. 131 120 332

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian/Jurusan Kependataan
- Yang bersangkutan
- Arsip

Surat Keterangan

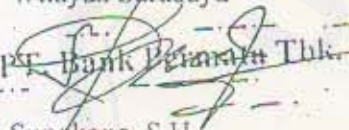
Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember:

Nama : Syafaat Yudha Perwira
NIM : 020710101040
Program : S1 – Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Kalimantan No. 77 Jember

Telah melakukan konsultasi dalam rangka melengkapi bahan penyusunan skripsi dengan judul "PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA TERJADI KREDIT MACET PADA PT BANK PERMATA Tbk, CABANG SURABAYA".

Demikian untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Bank Permata
Wilayah Surabaya


PT. Bank Permata Tbk.

Sungkono, S.H.
Litigasi

KÉPUTUSAN KOMITE KREDIT KANTOR PUSAT

Nomor : _____

REVIEWER KREDIT KONSUMER

BWMK Penyimpangan Lainnya

Tanggal : _____

PEMIMPIN BAGIAN KREDIT KONSUMER

BWMK Penyimpangan Lainnya

Tanggal : _____

PEMIMPIN DIVISI KREDIT KONSUMER

BWMK Penyimpangan Lainnya

Tanggal : _____

DIREKTUR KREDIT

BWMK Penyimpangan Lainnya

Tanggal : _____

DIREKTUR UTAMA

BWMK Penyimpangan Lainnya

LAPORAN PENILAIAN AGUNAN KREDIT
(TANAH & BANGUNAN)

I. UMUM

- 1. (Calon) Debitur : ..
- 2. Alamat : ..
- 3. Bidang Usaha : ..
- 4. Cabang/AO : ..
- 5. Tanggal kunjungan : ..
- 6. Tanggal Laporan : ..
- 7. Tanggal Laporan sebelumnya : ..
- 8. Orang yang dihubungi : ..

II. DESKRIPSI TANAH

- 1. Lokasi Agunan : ..
 - 2. Status : ..
- | Sertifikat | Pemegang Hak | Luas (M ²) | Berakhir | No. Gambar Situasi |
|------------|--------------|------------------------|----------|--------------------|
| 1. | | | | |
| 2. | | | | |
| Total | | ... | | |
- 3. Hubungan Pemegang Hak dengan (Calon Debitur) : ..
 - 4. Identifikasi : Tanah kosong/Tanah dengan bangunan diatasnya/dll.
 - 5. Topografi : ..
 - 6. Bentuk Tanah : ..
 - 7. Batas Tanah :
 - Utara →
 - Timur →
 - Selatan →
 - Barat →
 - 8. Termasuk daerah : Bebas banjir/Rawan banjir

III. KETERANGAN BANGUNAN

- 1. Deskripsi Bangunan
 - Rangka : ..
 - Dinding : ..
 - Lantai : ..
 - Atap : ..
 - Jumlah Lantai : ..
 - Luas : ..
 - Pembagian Ruangan :
 - Lantai 1 : ..
 - Lantai 2 : ..
- 2. Tahun Dibangun : ..
- 3. Fasilitas Bangunan : ..
- 4. IMB : No.
- 5. Dihuni Oleh : ..
- 6. Keterangan Lain : ..

IV. ANALISA LINGKUNGAN

- 1. Jalan Pencapaian : Sekitar ... meter kearah dari persimpangan Jl. dan Jl.
- 2. Jalan di depan Lokasi : Terbuat dari Dengan lebar

- 3. Arus Lalu lintas : ... arah dengan intensitas jarang/sedang/ramai
- 4. Fasilitas Umum : Listrik / Telepon / PAM tersedia / tidak tersedia di sekitar lokasi
- 5. Fasilitas angkutan : Tersedia berupa

- 6. Obyek penting dekat lokasi : - (sekitar Meter sebelah lokasi)
 - (sekitar Meter sebelah lokasi)
 - (sekitar meter sebelah lokasi)
- 7. Peruntukan terbaik : Rumah Tinggal/perkantoran/pertokoan/industri

V. ASURANSI

- 1. Nama Perusahaan Asuransi :
- 2. Jenis pertanggungan :
- 3. Nomor/tanggal Polis :
- 4. Jatuh tempo pertanggungan :
- 5. Jumlah Pertanggungan : Rp..... (.....)
- 6. Kondisi penutupan pertanggungan :

VI. FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN

- 1. Positif : -
 -
 -
- 2. Negatif : -
 -

VII. KONSULTASI HARGA

- 1. Ditawarkan/terjual :

| Lokasi | Luas T/B | Harga | Sumber | Perhitungan Harga tanah per meter |
|--------|----------|-------|--------|-----------------------------------|
| 1. | | | | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
- 2. Informasi Lurah/Kepala Desa setempat/Makelar :
- 3. Informasi Lain :
- 4. Nilai Jual Obyek Pajak (thn terakhir) : - Tanah : Rp - per M²
 - Bangunan : Rp - per M²

VIII. PENILAIAN

- 1. Nilai Pasar Wajar (Nilai Taksasi)
 - Tanah : Rp x M² = Rp
 - Bangunan : Rp x M² x % = Rp
 - Sarana Pelengkap : = Rp
 - T o t a l : Rp
- 2. Safety Margin : (... %) (Rp))
- 3. Nilai Likuidasi : Rp

Handwritten signature or initials

Small handwritten mark

IX. OPINI PENILAI

- Jaminan kurang/cukup marketable /marketable

-
-

Penilai,

Mengetahui,

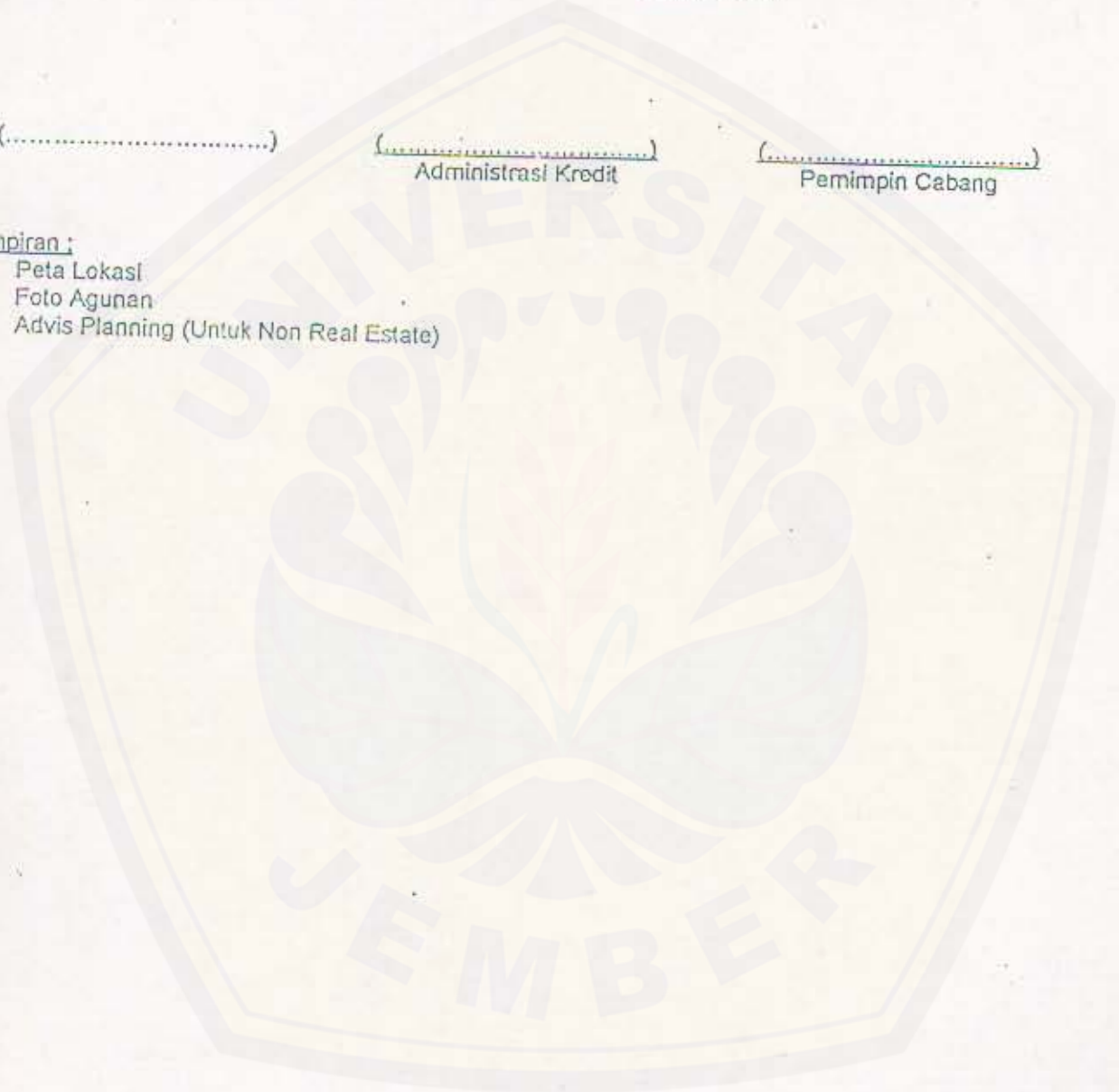
(.....)

(.....)
Administrasi Kredit

(.....)
Pemimpin Cabang

Lampiran :

1. Peta Lokasi
2. Foto Agunan
3. Advis Planning (Untuk Non Real Estate)



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

CALL MEMO
No. :

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------|--------------|-----|--|--|----|--|--|---------------|--|--|---|------------------------|----------------|-------------------|----|--|--|----|--|--|
| Cabang / Capem : Tanggal Kunjungan : Tanggal Laporan : Tempat Pertemuan : Tujuan Kunjungan : Pejabat 1. 2. | Informasi Calon Debitur Nama : Bidang Usaha : Alamat : Wakil Nasabah / Jabatan 1. 2. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fasilitas yang dimohon : <table border="0"> <tr> <td>Fasilitas</td> <td>Plafond</td> <td>Jangka Waktu</td> </tr> <tr> <td>KMK</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lainnya</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Jaminan yang akan diberikan / perkiraan nilai : 1. 2. | Fasilitas | Plafond | Jangka Waktu | KMK | | | KI | | | Lainnya | | | Hubungan Bank Lain : () Girant / Tabungan Bank : () Deposan, Bank : () Debitur Kredit, Bank : <table border="0"> <tr> <td><u>Fasilitas Coll.</u></td> <td><u>Plafond</u></td> <td><u>Baki Debet</u></td> </tr> <tr> <td>1.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Jaminan yang diberikan : 1. 2. | <u>Fasilitas Coll.</u> | <u>Plafond</u> | <u>Baki Debet</u> | 1. | | | 2. | | |
| Fasilitas | Plafond | Jangka Waktu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KMK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lainnya | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Fasilitas Coll.</u> | <u>Plafond</u> | <u>Baki Debet</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

OVERVIEW HASIL PEMBICARAAN

Latar Belakang Usaha :

Pemegang Saham & Manajemen :

Kondisi Usaha Saat Ini :

tujuan penggunaan fasilitas kredit yang diajukan ke ~~Bank~~ ~~Manajemen~~ ~~Manajemen~~ ~~Manajemen~~

Sumber Pembayaran Kredit :

Prospek Cross Selling :

DATA KEUANGAN (Inhouse / Audited / proforma)
(Rp. Juta)

| Periode Pelaporan Tahun Sebelumnya Th. Ini (s/d bln.....) | Assets | A/R | Inventori | Account Payable | Modal | Sales | COGS | EBT |
|---|--------|-----|-----------|-----------------|-------|-------|------|-----|
| | | | | | | | | |
| Changes | % | % | % | % | % | % | % | % |

Kesimpulan & rekomendasi :

DIBUAT OLEH :

(Account Officer)

(Koordinator Marketing)

(Pemimpin Capem)

Disposisi Pemimpin Cabang

Disposisi Pemimpin (DKKO/DKCR/DKKS)

Disposisi Direktur II

Disposisi Direktur Utama

SURAT KUASA MEMBEKANKAN TIAK TANGGUNGAN

No: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

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

dan berkantor di

dengan dihadiri oleh

saksi saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :]

L. L.



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

2.

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

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

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa.-----

K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelaksanaan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp. (

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

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan :-----

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

(

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

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
Nomor _____ atas sebidang
tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor _____
seluas _____ m² (_____
meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

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

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

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

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : -----

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

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

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

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

terletak di :

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

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

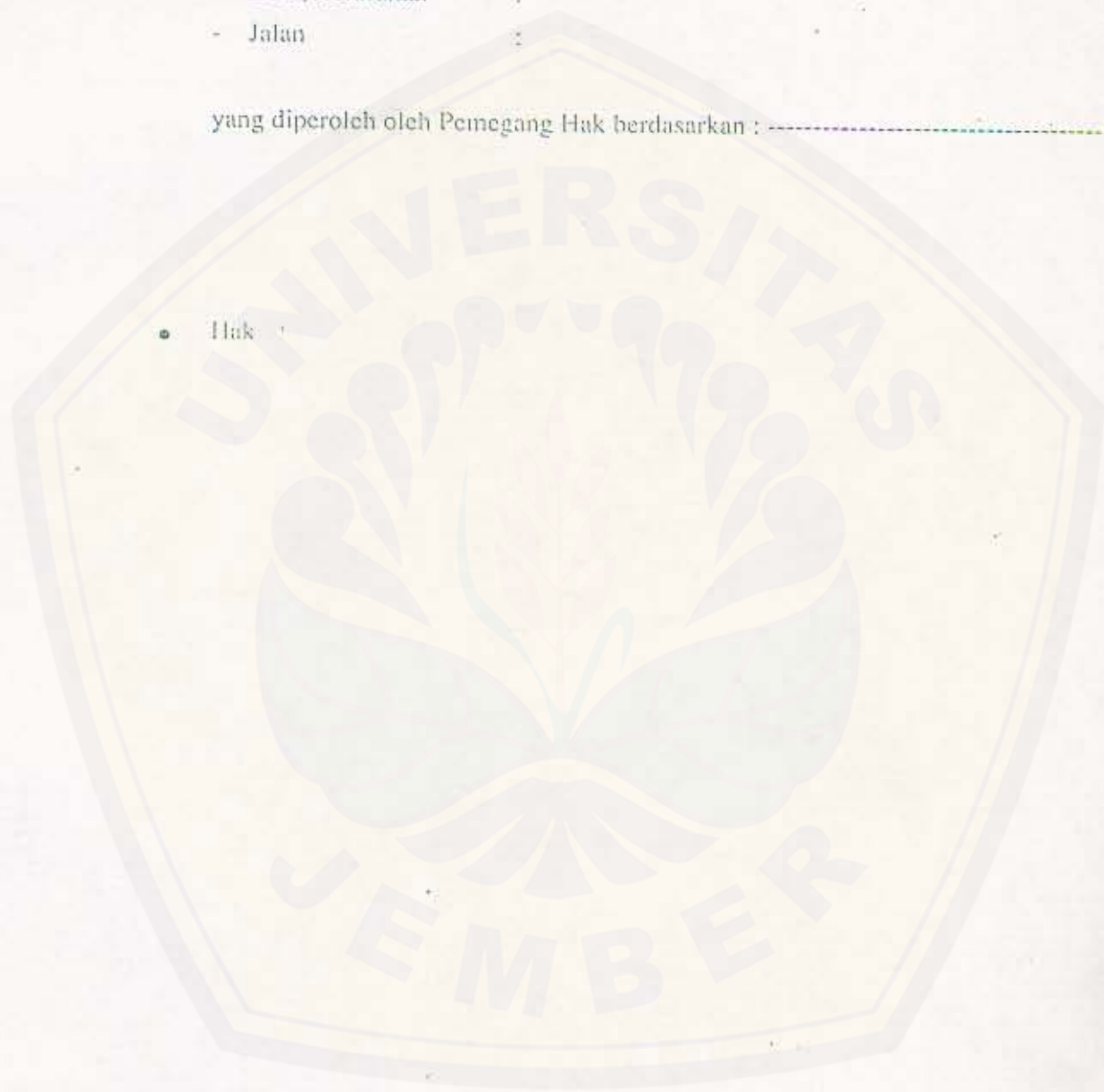
Nomor

terletak di : -----

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

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

• Hak



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

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----

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

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

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

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua: -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan: -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan: -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji: -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan: -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas lelang atau tender obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji: -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan: ----

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

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

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

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

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

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

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

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

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

Persetujuan

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
 bulan tahun ()

hadir dihadapan saya
 yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
 PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja
 dan berkantor di

dengan dihadiri
 oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----
 1. 1.

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

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

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan

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

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

)

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

- Akta tanggal _____ nomor _____
dibuat dihadapan

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal _____ nomor _____

yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

- bahwa untuk menjamin pelaksanaan utang Debitor sejumlah Rp.

(

)

/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. (

)

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa

(_____) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih

m² (

meter persegi),

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di : -----

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

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

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

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----
Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

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

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

Pasal 1 -----

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

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 : -----

- Debitur 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 membeban beberapa hak atas tanah, Debitur 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 membeban 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;
- 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;
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;
- Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama;

 - a. menjual atau suruh menjual 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, memandatangan dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur 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; -----

- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu 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; -----
- 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; -----
- 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 hal atau 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; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya 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 mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat mengunikan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

----- 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 pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh

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

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

Demikianlah akta ini dibuat 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, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....
Persetujuan

.....
Persetujuan

.....
Saksi

.....
Saksi

.....
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kepada Yth.
Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Arjuno No. 16-18
SURABAYA

Surabaya, 06 Juli 2005

Dengan hormat,

Perihal: Permohonan Fiat Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan

Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor Cabangnya PT. Bank Permata Surabaya, Jalan Tunjungan 52, diwakili oleh AFFANDI TEGUH, SH. karyawan dari perseroan terbatas satu dan lain berdasarkan surat kuasa (terlampir), selanjutnya untuk mudahnya disebut sebagai Pemohon Eksekusi; -----

Mengajukan permohonan Eksekusi Jaminan Fidusia terhadap/melawan: -----

- Tuan Gunawan Soewandi, swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Dharmahusada nomor 152, dalam hal ini bertindak sebagai Direktur Utama dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas "PT. Sumberrejo Santoso" berkedudukan di Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi sekaligus sebagai Yang Berhutang; -----

Pemohon Eksekusi dengan ini mengajukan permohonan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, atas:-----

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: DI.208:1325/2003 DI.307:1326/2003 HGB Nomor 77, tertanggal 13 November 2003 yang berkepalanya: "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur, berupa Hak Tanggungan sebesar Rp. 187.500.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah); -----

Hak Tanggungan mana dibebankan atas:-----

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 77/Kelurahan Simolawang SHGB No.717/Simolawang, seluas 124 M2, terdaftar atas nama David Suwandi, berkedudukan di Surabaya, Jalan Kertopaten Nomor.58/III, Kecamatan Simokerto, Kelurahan Simolawang, Surabaya.-----

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar diajukannya permohonan ini adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa, Pemohon Eksekusi pada awalnya telah memberikan fasilitas kredit (pinjaman) kepada Yang Berhutang, sesuai dengan akta Perjanjian Kredit Rekening Koran Perusahaan Nomor: 177 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dalam bentuk fasilitas pinjaman rekening Koran sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)./Bukti P1.-----
2. Bahwa, sesuai dengan bukti P1, atas pinjaman Yang berhutang yang berupa fasilitas Rekening Koran tersebut diatas sudah jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2003 dan atas fasilitas tersebut telah diperpanjang selama satu tahun yaitu sampai dengan tanggal 22 Desember 2004, sesuai dengan Perjanjian Perpanjangan Fasilitas Kredit (Perusahaan) nomor:OD/2003/609/RO/Comm tertanggal 22 Desember 2003 (Bukti P2),-----

3. Bahwa, sebagaimana diperjanjikan dalam bukti P1 jo P2, atas pokok beserta bunga pinjaman Yang Berhutang untuk fasilitas tersebut, sudah harus terbayar **lunas paling lambat pada tanggal 22 Desember 2004**;-----
4. Bahwa, ternyata Yang Berhutang sejak bulan Juli 2004 tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya, yaitu terjadi tunggakan bunga, sebagaimana yang telah disepakati dan dituangkan dalam Pasal 4 bukti P-1, tersebut;-----
5. Bahwa, dengan demikian yang berhutang telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang sangat merugikan Pemohon Eksekusi; -----
6. Bahwa, atas wanprestasinya hutang Yang Berhutang kepada pemohon eksekusi, Pemohon Eksekusi telah memberikan *somasi* (teguran) terhadap Yang Berhutang, baik secara lisan, per telepon dan surat-surat *somasi* (teguran) terhadap Yang Berhutang, surat-surat *somasi* mana terlampir bersama permohonan ini (Bukti P-3), walaupun berdasarkan Pasal 10 ayat 4 Bukti P-1, Yang berhutang telah dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dengan cara cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja atau berhentinya membayar, tanpa diperlukan lagi suatu peringatan dengan juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan demikian; -----
7. Bahwa, jaminan fidusia yang dibebankan Yang Berhutang atas Stock barang berupa Kopra, Minyak Kelapa, Bungkil dan lain-lain kepunyaan PT. Sumberrejo Santoso, berkedudukan di Surabaya, yang ditempatkan di Jalan Kalimas Barat No. 55 A Surabaya senilai Rp. 1,000,000,000 (satu milyar rupiah) tidak mencukupi untuk pemenuhan hutang beserta bunganya sebesar Rp. 1,184,263,023 (satu milyar seratus delapan puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu dua puluh tiga rupiah) kepada Pemohon Eksekusi sampai dengan posisi tanggal 30 Juni 2005.
8. Bahwa, jika diperhitungkan dengan bunga, denda, maka hutang yang berhutang sampai dengan posisi tanggal 30 Juni 2005 menjadi sebesar Rp. 1,184,263,023 (satu milyar seratus delapan puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu dua puluh tiga rupiah), dengan perincian sebagai berikut (Bukti P4); -----

| Jenis Pinjaman | Outstanding Pokok | Bunga | Total |
|----------------|-------------------|-------------|---------------|
| OD | 1,039,881,117 | 144,381,906 | 1,184,263,023 |
| Jumlah (Rp) | 1,039,881,117 | 144,381,906 | 1,184,263,023 |

9. Bahwa apabila setelah diajukannya permohonan ini ternyata ada setoran/pemasukan dana ke rekening Yang Berhutang yang tidak/belum cukup melunasi seluruh hutang Yang Berhutang sebagaimana dalam angka 7 diatas, maka Pemohon Eksekusi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar: -----
 - a. Berkenan diperhitungkan dengan jumlah hutang Yang Berhutang sewaktu penerimaan hasil lelang barang jaminan nantinya; -----
 - b. Berkenan memberikan bantuan dan perlindungan hukum agar Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh pemohon eksekusi ini dapat tetap berjalan dengan lancar sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. -----

Untuk itu Pemohon Eksekusi akan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis, apabila ada setoran/pemasukan dana ke rekening Yang Berhutang.

10. Bahwa hutang Yang Berhutang dijamin oleh Termohon Eksekusi dibawah title Hak Tanggungan salah satunya dengan:-----
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 77/Kelurahan Simolawang SHGB No.717/Simolawang, seluas 124 M2, terdaftar atas nama David Suwandi, berkedudukan di Surabaya, Jalan Kertopaten Nomor.58/III, Kecamatan Simokerto, Kelurahan Simolawang, Surabaya.-----
11. Bahwa selain jaminan tersebut diatas pinjaman, Yang Berhutang juga dijamin dengan Hak Jaminan Fidusia atas Stock barang yang berupa Kopra, Minyak Kelapa, Bungkil dan lain-lain kepunyaan PT. Sumberrejo Santoso, berkedudukan di Surabaya, yang ditempatkan di Jalan Kalimas Barat No. 55 A Surabaya.-----
12. Bahwa tentang telah dijামinkannya hutang Yang Berhutang oleh Termohon Eksekusi, dengan Sebidang tanah Hak guna Bangunan, antara lain temyata dari:-----
- a. Bukti P1 : Akta Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 29 Agustus 2003, yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya.-----
 - b. Bukti P2 : Akta Perjanjian Perpanjangan Fasilitas Kredit (perusahaan) No. OD/2003/609/RO/COMM, tertanggal 22 Desember 2004.-----
 - c. Bukti P-5 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan: Nomor 99 tanggal 29 Agustus 2003 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 717 tertanggal 18 Juni 2003.-----
 - d. Bukti P-6 : Akta Pemberian Hak Tanggungan: Nomor 178 tanggal 29 September 2003.-----
 - e. Bukti P-7 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor DI.208:1325/2003 DI.307:1326/2003 HGB Nomor 77, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur.-----
13. Bahwa karena permohonan Pemohon Eksekusi ini adalah hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang sempurna, mengikat, dan menentukan, maka Pemohon Eksekusi mohon agar permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ini dapat dikabulkan dan dilaksanakan sepenuhnya, sekalipun ada bantahan (*verzet*) maupun upaya hukum lainnya dari pihak manapun;-----

Sehubungan dengan maksud diatas, Pemohon Eksekusi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya:-----

- Agar berkenan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan panggilan penegoran (*Aanmaning*) kepada Yang Berhutang dan Termohon Eksekusi, agar dalam waktu 8 (delapan) hari setelah peneguran termaksud Yang Berhutang harus melunasi hutangnya berikut segala biaya yang berkaitan kepada Pemohon Eksekusi;-----
- Apabila tidak dilunasi, agar segera dapat dilaksanakan sita eksekusi serta penjualan secara lelang atas jaminan tersebut diatas yang berupa/atas:-----

Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 77/Kelurahan Simolawang SHGB No.717/Simolawang, seluas 124 M2, terdaftar atas nama David Suwandi, berkedudukan di Surabaya, Jalan Kertopaten Nomor.58/III, Kecamatan Simokerto, Kelurahan Simolawang, Surabaya.-----

dan memperhitungkan hasil bersihnya dengan hutang dan segala biaya yang berkaitan;-----

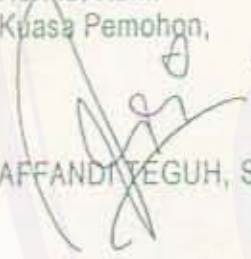
- Mengbukum Yang Berhutang untuk membayar biaya-biaya perkara ini;-----

Bersama ini pula kami lampirkan fotocopy bukti-bukti sebagai berikut: _____

- Bukti P1: Akta Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 29 Agustus 2003. yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, SH Notaris di Surabaya. _____
- Bukti P2: Akta Perjanjian Perpanjangan Fasilitas Kredit (perusahaan) No. OD/2003/609/RO/COMM, tertanggal 22 Desember 2004. _____
- Bukti P3 : Surat-surat peringatan; _____
- Bukti P4 : Perincian jumlah hutang; _____
- Bukti P-5 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan: Nomor 99 tertanggal 29 Agustus 2003 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 717 tertanggal 18 Juni 2003.-
- Bukti P-6 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:178 tertanggal 29 September 2003. _____
- Bukti P-7 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor DI.208:1325/2003 DI.307:1326/2003 HGB Nomor 77, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur. _____

Demikian permohonan yang Pemohon Eksekusi ajukan tersebut diatas. Atas perhatian dan bantuan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Pemohon Eksekusi mengucapkan terima kasih. _____

Hormat Kami
Kuasa Pemohon,


AFFANDI TEGUH, SH.



UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JEMBER