



**PERJANJIAN KREDIT YANG DIBEKANI JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
KANTOR CABANG NGAWI**

SKRIPSI

Diajukan guna Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi
Syarat-syarat Untuk Menyelesaikan Program
Ilmu Hukum (S1) dan Mencapai
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

Deffin Ryskia Galegsa

NIM : 000710101184

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

PERJANJIAN KREDIT YANG DIBEKANI JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
KANTOR CABANG NGAWI



PERJANJIAN KREDIT YANG DIBEKANI JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
KANTOR CABANG NGAWI

Oleh:

DEFFIN RYSKIA GALEGSA

NIM : 000710101184

Pembimbing:

WIDHY SUHARSOJO W.SAPARI, S.H.

NIP. 130 368 778

Pembantu Pembimbing:

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2004

MOTTO

“Kepercayaan diri adalah percaya yang bermula dari cara-cara hebat dan terhormat dengan harapan pasti dan keyakinan pada diri sendiri”

(Sumber : Cicero, *De Inventiones Retorica*. Kristal Cinta Para Pujangga,2004)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ayahanda **Bambang Nugroho SP.S.Sos** dan Ibunda **Mariyani** yang aku cintai dan sungguh baktiku ini belumlah apa-apa
2. Alma Materku tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember
3. Bapak serta Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Ibu Guru yang telah membimbingku
4. Adikku **Dhea Christaline R.R** yang aku sayangi
5. Rekan-rekan seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2000

PERSETUJUAN

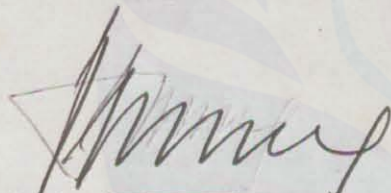
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji :

Hari : Rabu
Tanggal : 30
Bulan : Juni
Tahun : 2004

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

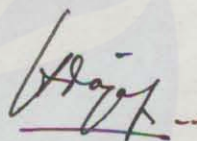
Ketua



Antonius Sularso, S.H., M.H.

NIP. 130 889 546

Sekretaris



Hidajati, S.H.

NIP. 130 781 336

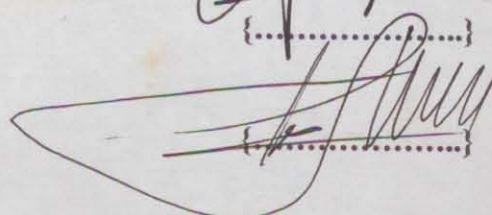
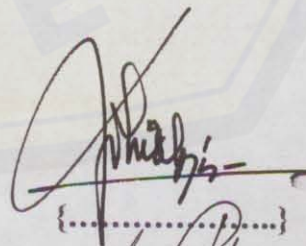
Anggota Penguji :

1. Widhy Suharsojo W.Sapari, S.H.

NIP. 130 368 778

2. Nanang Suparto, S.H.

NIP. 131 415 666



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

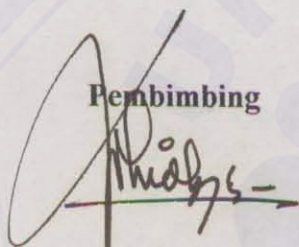
PERJANJIAN KREDIT YANG DIBEKANI JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG NGAWI

Oleh:

DEFFIN RYSKIA GALEGSA

NIM. 000710101184

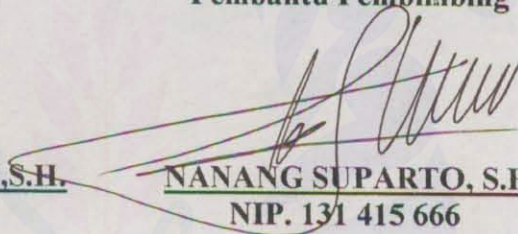
Pembimbing



WIDHY SUHARSOJO W.SAPARI, S.H.

NIP. 130 368 778

Pembantu Pembimbing



NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 131 415 666

Mengesahkan

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN,



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

NIP. 130 808 985

Kata Pengantar

Puji Syukur kehadirat Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga saya diberikan kemudahan dan kelancaran dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **Perjanjian Kredit yang Dibe-bani Jaminan Hak Tanggungan dan Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi.**

Dalam penyusunan skripsi ini, saya tidak lepas dari bantuan, bimbingan, masukan dan dorongan yang diberikan oleh berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, saya tidak lupa menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Widhy Suharsojo W. Sapari, S.H., sebagai Pembimbing yang telah banyak memberikan dorongan, petunjuk, saran dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., sebagai Pembantu Pembimbing yang telah banyak memberikan dorongan, petunjuk, saran dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini;
3. Bapak Antonius Sularso, S.H.M.H, sebagai Ketua Penguji;
4. Ibu Hidajati, S.H., sebagai Sekretaris penguji;
5. Bapak Dekan dan para pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak I Wayan Yasa, S.H., sebagai Ketua Bagian / jurusan Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Dra. Tutik Patmiati sebagai Dosen Wali yang banyak memberikan bimbingan dan pengarahan guna kelancaran studi dari penulis selama ini;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membekali ilmu pengetahuan;
9. Seluruh Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dan segenap staff yang telah memberikan ijin dan waktu kepada saya untuk melakukan penelitian;

11. Bapak Sutrisno Kasidin sebagai Supervisor ADK (Administrasi Kredit) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan keterangan yang saya butuhkan;
 12. Ibu Dyah sebagai Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi yang telah banyak memberikan penjelasan;
 13. Bapak Anang yang telah banyak membantu selama melakukan penelitian;
 14. Kakek (Alm Widji), Nenek serta Om Awien dan Tante Hangie yang juga memberi bantuan materiil maupun spiritual sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
 15. Ibu Boesro Abdul Latief yang selama ini banyak membantu;
 16. Dinda Esty Setyorini yang sabar dan setia dalam segalanya;
 17. Teman-teman kost di jalan Jawa II No. 12 Jember, terima kasih atas persahabatannya;
 18. Teman-teman angkatan 2000 Fakultas hukum;
- Semoga atas segala bantuan yang telah Bapak, Ibu dan Teman-teman berikan kepada saya, akan mendapat berkah dari Tuhan Yang Maha Esa.
- Akhir kata besar harapan saya, skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi yang memerlukannya.

Jember, Juni 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
LAMPIRAN LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Perumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi Penulisan.....	4
1.5.1 Pendekatan masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	4
1.5.2.1 Data Primer.....	4
1.5.2.2 Data Sekunder.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	5
1.5.4 Analisis Data.....	5

II	FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI.....	6
2.1	Fakta.....	6
2.2	Dasar Hukum.....	7
2.3	Kerangka Teori.....	8
2.3.1	Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	8
2.3.2	Pengertian Perjanjian Kredit.....	10
2.3.2.1	Pengertian Kredit.....	10
2.3.2.2	Pengertian Perjanjian Kredit.....	12
2.3.3	Pengertian Jaminan.....	13
2.3.4	Pengertian Hak Tanggungan.....	15
2.3.5	Pengertian Bank.....	18
2.3.6	Pengertian Wanprestasi dan Cara Penyelesaian.....	20
III	PEMBAHASAN.....	25
3.1	Jaminan dalam Perjanjian Kredit bukan Milik debitur.....	25
3.2	Penjualan Jaminan selama proses pelunasan kredit.....	28
3.3	Upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi jika debitur tidak memenuhi kewajibannya	32
IV	KESIMPULAN DAN SARAN.....	41
4.1	Kesimpulan.....	41
4.2	Saran.....	42

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- I. SURAT KETERANGAN KONSULTASI
- II. SURAT KETERANGAN SELESAI KONSULTASI
- III. BUKU TANAH
- IV. AKTA PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT
- V. SURAT PENGAKUAN HUTANG
- VI. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
- VII. SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
- VIII. IKHTISAR PIUTANG NEGARA YANG DILIMPAHKAN
- IX. SURAT PELIMPAHAN PIUTANG KE KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN)

RINGKASAN

Pembangunan ekonomi yang sedang berlangsung di Indonesia bertujuan untuk meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat, tidak terlepas dari upaya pemerintah dalam peningkatan fungsi perbankan di Indonesia, sehingga dengan adanya perbankan, masyarakat dapat mengembangkan atau mendirikan usaha dengan modal usaha yang bisa dipinjam dari bank. Pinjaman modal usaha yang diberikan oleh bank berupa kredit, apabila pengajuan kredit tersebut telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan pihak bank yang bersangkutan, demi lancarnya pemberian kredit.

Oleh karena itu, penyusun tertarik untuk menulis skripsi dengan judul *Perjanjian Kredit yang dibebani Jaminan Hak Tanggungan dan Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi*. Permasalahan dalam skripsi ini adalah jaminan dalam perjanjian kredit bukan milik Debitur, penjualan jaminan dalam pelunasan kredit dan upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Tujuan penyusunan skripsi *Perjanjian Kredit yang dibebani Jaminan Hak Tanggungan dan Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi* adalah mengkaji dan menganalisis jika dalam perjanjian kredit, jaminan yang digunakan bukan milik Debitur dan akibat hukum jika terjadi penjualan barang jaminan dalam upaya pelunasan kredit. Selain itu untuk mengkaji dan menganalisis upaya yang ditempuh pihak bank, jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Metodologi yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini adalah pemecahan masalah dengan pendekatan tertentu, data-data, instrument dan pengolahan data sedang pendekatan masalah adalah yuridis Normatif yaitu pendekatan dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji.

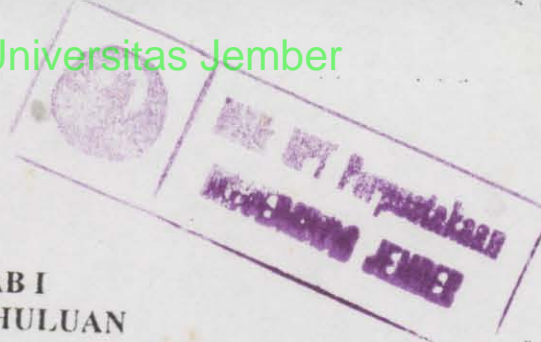
Apabila mengajukan permohonan kredit diperlukan jaminan. Hal ini untuk mempermudah pihak Kreditur jika dalam pelaksanaan perjanjian Debitur tidak

memenuhi kewajibannya. Bila pemberian jaminan bukan milik Debitur, pihak Bank memberikan syarat pemilik jaminan yang asli juga bertanggungjawab terhadap perjanjian kredit tersebut. Pemberian jaminan bukan milik Debitur perlu adanya klausula khusus bila dalam perjanjian kredit Debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Mengenai penjualan objek jaminan dalam praktek diperbolehkan, selama proses penjualan diketahui oleh pihak Bank dan tidak dibawah tangan. Penjualan objek jaminan untuk pelunasan kredit dilakukan pihak Debitur dengan surat permohonan kepada pihak Bank. Kemudian akan diberikan keleluasaan kepada debitur untuk menawarkan kepada pihak ketiga. Jika sudah ada pembeli yang bersungguh-sungguh, maka diadakan perjanjian jual beli. Setelah itu pembayaran dilakukan di Bank, dimana Debitur membuat perjanjian.

Tentang penyelesaian Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, pihak Bank mempunyai dua alternative penyelesaian, yaitu: melalui jalur intern dan jalur hukum. Jika melalui jalur intern, kepada pihak Debitur ditawarkan penyelesaian melalui *Rescheduling*, *Restructuring* dan *Reconditioning*. Jika ternyata Debitur tidak melaksanakan apa yang disepakati dalam penyelesaian intern, maka pihak bank menempuh jalur hukum. Adapun yang ditempuh pihak Bank melalui jalur hukum adalah melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), Pengadilan Negeri dan Jasa Arbitrase. Akan tetapi pihak Bank akan memilih melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), sedangkan jika Bank milik swasta penyelesaian langsung ke Pengadilan Negeri.

Jadi dalam pemberian jaminan dalam pemberian kredit bila jaminan bukan milik Debitur, maka pihak Bank membuat syarat agar pemilik jaminan yang asli ikut bertanggungjawab terhadap perjanjian kredit tersebut. Tentang penjualan barang jaminan untuk melunasi kredit diperbolehkan selama diketahui pihak Bank dan tidak dibawah tangan. Pilihan penyelesaian jika Debitur wanprestasi dengan jalur intern dan jalur hukum. Penyelesaian dengan jalur intern adalah dengan *Resheduling*, *Resctructuring* dan *Reconditioning*, sedang melalui jalur hukum adalah dengan pelimpahan ke Kantor Pelayanan piutang dan Lelang Negara, Pengadilan Negeri dan Jasa Arbitrase.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi yang sedang berlangsung di Indonesia bertujuan meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat tidak terlepas dari upaya Pemerintah dalam peningkatan fungsi Perbankan di Indonesia. Dengan adanya Perbankan, masyarakat dapat mengembangkan atau mendirikan usaha dengan modal usaha yang bisa dipinjam dari Bank. Pinjaman modal usaha yang diberikan oleh pihak Bank berupa kredit, apabila pengajuan kredit tersebut telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan pihak Bank yang bersangkutan demi lancarnya pemberian kredit.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Pasal 6 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa salah satu usaha Bank umum adalah memberikan kredit.

Bank tidak hanya berfungsi sebagai tempat penyimpanan uang, namun Bank adalah usaha yang mensirkulasikan dana dari masyarakat yang berupa simpanan dikeluarkan berupa kredit yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat dapat mengajukan pinjaman pada Bank berupa kredit dengan mengajukan permohonan kredit yang diperlukan kepada Bank.

Didalam pemberian kredit pihak Bank tidak dapat memberikan begitu saja kepada peminjam atau Debitur. Pihak Debitur harus memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diterapkan Bank. Untuk menghindari kerugian yang akan diderita oleh Bank, maka Pihak Bank dalam memberikan kredit selalu meminta jaminan kepada Debiturnya.

Pemberian jaminan dalam perjanjian kredit perlu dinyatakan dalam klausul perjanjian kredit, hal ini agar pihak Kreditur merasa aman atas pemenuhan pelunasan kredit tersebut. Jaminan yang diberikan seharusnya milik Debitur, akan tetapi dalam praktek seringkali ditemui jaminan milik orang lain. Menyikapi hal ini pihak Kreditur dapat memberikan kredit dengan syarat pemilik jaminan yang asli ikut bertanggungjawab terhadap perjanjian tersebut, bila dikemudian hari ditemui permasalahan. Pihak Kreditur jelas tidak ingin jaminan yang diberikan tersebut tidak jelas, karena jika kredit tersebut macet jaminan dapat dijadikan sebagai pelunasan kredit. Jadi pihak Debitur dan pemilik jaminan bersama-sama bertanggungjawab terhadap perjanjian kredit tersebut.

Lembaga jaminan atas tanah saat ini adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang merupakan salah satu lembaga jaminan yang diharapkan mampu untuk mempermudah dan memberikan perlindungan hukum bagi Kreditur jika terjadi suatu hal Debitur tidak melaksanakan kewajiban (Wanprestasi) karena kesengajaan atau kelalaian Debitur itu sendiri atau karena adanya keadaan memaksa (*Overmacht*). Disisi lain untuk memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yaitu Debitur itu sendiri dan pihak ketiga yang ikut mempunyai kepentingan dalam hal tersebut.

Hak Tanggungan tersebut merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika Debitur cidera janji Kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada Kreditur yang lain.

Berdasarkan uraian diatas sesuai dengan permasalahan yang ada maka dalam skripsi ini penyusun mengambil judul **“PERJANJIAN KREDIT YANG DIBEKANI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG NGAWI.”**

1.2 Ruang Lingkup

Ruang Lingkup dalam pembahasan skripsi ini adalah tentang perjanjian kredit yang dibebani Jaminan Hak Tanggungan dan Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi.

Untuk mempermudah pembahasan permasalahan, penyusun membatasi pembahasan mengenai jaminan yang bukan milik Debitur, penjualan objek jaminan untuk pelunasan kredit dan upaya penyelesaian wanprestasi pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi.

1.3 Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas penulis dapat menarik beberapa permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana jika objek jaminan dalam [perjanjian kredit bukan milik Debitur ?
- b. Bagaimana jika terjadi penjualan objek jaminan pada saat proses pelunasan kredit ?
- c. Upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya ?

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penyusunan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum, sesuai dengan ketentuan kurikulum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai pengaplikasian Ilmu Hukum yang telah didapat dibangku kuliah kedalam realitas permasalahan hukum didalam masyarakat;
3. sebagai sumbangsih pikiran bagi masyarakat pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya sebagai perbendaharaan karya ilmiah bagi yang memerlukannya.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan Khusus dari penyusunan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis bila dalam perjanjian kredit objek jaminan bukan milik Debitur.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis jika terjadi penjualan objek jaminan dalam proses pelunasan kredit.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya.

1.5 Metodologi Penulisan

Sebuah karya tulis ilmiah selalu mempunyai metode-metode tertentu yang menuntun pada pemecahan-pemecahan masalah dengan menggunakan pendekatan tertentu, data-data, instrumen dan pengolahan data menjadi hasil yang konkrit yang bersifat ilmiah (Universitas Jember, 1998:17).

Tahap yang digunakan dalam menganalisis permasalahan dan penyusunan skripsi ini untuk mendapatkan data-data maka dilakukan sebagai berikut:

1.4.1 Pendekatan Masalah

Berdasarkan judul skripsi serta materi-materi yang dibahas, metode pendekatan masalah yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan masalah dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji atau dibahas (Soemitro, 1990:10).

1.4.2 Sumber Data

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan sumber data :

1.4.2.1 Data Primer

Sumber data primer yang digunakan adalah Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang

Berkaitan dengan tanah dan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

1.4.2.2 Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang erat hubungannya dengan sumber data primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami sumber data primer yang meliputi beberapa sumber literatur berupa buku yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dan seminar-seminar hukum nasional yang berkaitan dengan skripsi ini. (Soemitro, 1990:68)

1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah studi literature dan interview (wawancara) dengan Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi. Studi literatur yaitu usaha mempelajari serta menganalisis tulisan ilmiah dan mengembangkannya dengan cara membaca literatur, sedang interview (wawancara) yaitu pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan responden.

1.5.4 Analisis Data

Didalam menganalisis data yang diperoleh dalam skripsi ini, digunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan angka statistic melainkan didasarkan atas analisa yang diuji dengan masalah yang akan dibahas. (Soemitro,1990:138).

Setelah data dianalisis dan dibahas baru kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI

2.1 Fakta

Pada tanggal 3 Mei 2002, Nyonya X dan Tuan Y, yang bertempat tinggal di Ngawi, Jalan Kyai Mojo RT 04 RW 01 membuat Akta Persetujuan Membuka Kredit dengan Akta Notaris No. 03 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah No.89 / HT / V / Ngawi / 2002. Selaku Debitur memberi kuasa kepada Penerima Kuasa atau Kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Debitur sejumlah Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut dan perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya sampai sejumlah nilai tanggungan yang ditandatangani oleh Debitur dengan Kreditur yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Ngawi yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 03 dan Surat Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Notaris yang digunakan dalam perjanjian kredit.

Nilai tanggungan yang diberikan sebesar Rp. 31.000.000,- (Tiga puluh satu juta rupiah) atas objek Hak Tanggungan, 1 (satu) bidang tanah yaitu Hak Milik berdasarkan sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional di Kelurahan Pelem atas sebidang tanah seluas 108 m² dengan No. Identifikasi Bidang tanah (NIB) terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Ngawi, Kecamatan Ngawi, Kelurahan Pelem, Jalan Kyai Mojo RT. 04 RW. 01 Kelurahan Pelem. Adapun objek Hak Tanggungan ini meliputi segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap.

Kedua orang Debitur itu bersama-sama bertanggungjawab dan pelunasan kredit. Berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, maka Sertifikat Hak Tanggungan No. 365 dan Buku Tanah No. 160 / 2002 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara. Dalam hal perjanjian kredit jika terjadi Debitur wanprestasi maka Debitur dan Kreditur memilih Badan Urusan Piutang Negara untuk menyelesaikan perkara tersebut dengan tidak merugikan kedua belah pihak.

2.1 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipakai dalam skripsi tentang perjanjian kredit yang dibebani jaminan Hak Tanggungan dan penyelesaian wanprestasi pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi adalah:

1. KUH Perdata

a. Pasal 1131

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

b. Pasal 1132

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

c. Pasal 1233

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.

d. Pasal 1234

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

e. Pasal 1313

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

f. Pasal 1320

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- suatu hal tertentu
- suatu sebab yang halal

g. Pasal 1338

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

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

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

h. Pasal 1754

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

2. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
3. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Kep. Menkeu RI No. 333 / KMK.01 / 2000 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

2.2 Kerangka Teori

2.2.1 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pada dasarnya perjanjian atau persetujuan menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Tirtodiningrat (dalam Tje'Aman, 1989:18), memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut :“Suatu perbuatan hukum berdasarkan keterangan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan Undang-Undang.”

Menurut Subekti (1992 :1)., Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Peristiwa tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang yang dinamakan Perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua

orang yang membuatnya dalam perjanjian berupa rangkaian perikatan yang mengandung kesanggupan yang diucapkan atau tertulis.

Mengenai syarat sahnya perjanjian dapat diketemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan bahwa untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat, yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Berkaitan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, R. Subekti (1992:17) mengklasifikasikan syarat-syarat sahnya perjanjian dalam syarat Subjektif dan syarat Objektif ;

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat Subjektif karena mengenai orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedang dua syarat terakhir adalah mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan disebut syarat Objektif.

Didalam hal syarat Subjektif, bila syarat itu tidak dipenuhi perjanjiannya batal demi hukum. Salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya tidak bebas. Pada perjanjian tersebut tetap mengikat, selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang meminta pembatalan.

Didalam syarat Objektif, bila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Pengertiannya dari semula tidak pernah dilahirkan perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak mengadakan perjanjian tersebut atau melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal jadi tidak ada dasar untuk saling menuntut didepan Hakim.

Asas-asas yang harus diperhatikan didalam perjanjian adalah:

1. Asas Konsensualitas (terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata)

Membuat perjanjian disyaratkan adanya suatu consensus yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai suatu soal yang diperjanjikan. Dengan adanya asas konsensualitas berarti perjanjian itu lahir sejak adanya kesepakatan.

(Sutarno, 2003 : 77).

2. Asas Kebebasan Berkontrak (terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata)

Setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja dan macam apa saja, asalakan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kepatuhan, kebiasaan dan Undang-undang. (Supramono, 1997 : 59).

3. Asas itikad Baik (terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata)

Perjanjian yang sudah disepakati para pihak yang diwujudkan dengan penandatanganan perjanjian oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik, dengan cara menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. (Sutarno, 2003 : 77).

4. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam hukum perjanjian terlihat dari kekuatan mengikatnya perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-undang bagi kedua belah pihak dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya sepakat kedua belah pihak atau karena alasan Undang-undang dinyatakan cukup. (Tje'Aman, 1989:29).

2.2.2 Pengertian Perjanjian Kredit

2.2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi, *credere* yang berarti percaya. Dasar dari kredit adalah kepercayaan. Pihak pemberi kredit (Kreditur) percaya bahwa penerima akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan baik yang menyangkut jangka waktu maupun prestasi dan kontra prestasi.

Sinungan (dalam Tje'Aman, 1989:2) memberikan definisi tentang kredit yaitu: "Suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga."

Definisi kredit dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjabarkan sebagai berikut:

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

Unsur kepercayaan adalah intisari dari kredit, oleh karena itu unsur kepercayaan mutlak diperlukan dalam perjanjian kredit, sehingga dalam penyaluran kreditnya bank wajib memiliki keyakinan atas kembalinya kredit dari debitur sesuai waktu yang diperjanjikan.

Keyakinan tersebut didapatkan melalui penelitian yang seksama pada faktor-faktor *The Five C'S of Credit Analisis* sebagai ukuran untuk menganalisis tentang kesanggupan debitur agar dapat mengembalikan pinjaman dalam suatu permohonan kredit. *The Five C'S of Credit Analisis* adalah:

- a. *Character*, sifat dari debitur seperti kepribadian, kejujuran, dan moralnya. Dengan mengetahui karakter debitur tersebut, maka dapat diketahui kemampuan untuk membayar. Oleh karena itu bank perlu referensi dari bank lain tentang karakter debitur tersebut.
- b. *Capital*, modal debitur yang dilihat dari besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri maupun dari perusahaan bila debitur merupakan perusahaan dan segi pendapatannya bila debitur perseorangan
- c. *Capacity*, kemampuan debitur dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit.
- d. *Collateral*, yaitu agunan yang diberikan debitur kepada bank harus memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.
- e. *Condition of Economy*, kondisi perekonomian debitur menjadi perhatian pihak bank dalam perjanjian kredit tersebut. Selain itu kebijakan pemerintah dalam bidang Politik, sosial budaya dan segi lainnya dapat memengaruhi kondisi perekonomian secara keseluruhan. (Djumhana, 2000:394).

Berdasarkan seluruh pengertian dan definisi tentang kredit adalah unsur saling percaya antara pihak Debitur dan pihak Kreditur dan wajib untuk ditaati keduanya

2.2.2.2 Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah dan pengertian perjanjian kredit tidak terdapat dalam KUH Perdata maupun dalam Undang-Undang Perbankan. Istilah Perjanjian Kredit dapat ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15 / EK / 10 / 1966 Tanggal 3 Oktober 1966 Jo. SE BNI Unit I No. 2 / 539 / UPK / Pemb / 1966 dan SE BNI no. 2 / 643 / UPK / Pemb / 1966 Tentang Pedoman Kebijaksanaan dibidang Perkreditan. Instruksi yang ditujukan pada masyarakat bank tersebut, menyatakan bahwa dalam memberikan perjanjian kredit dalam bentuk apapun, bank wajib mempergunakan " Akad Perjanjian Kredit"

Akad Perjanjian Kredit dalam prakteknya didunia perbankan dikenal dengan berbagai istilah yaitu persetujuan buka kredit, perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit.

Mengenai pengertian Perjanjian Kredit tersebut, Abdul Hay (dalam Tje'Aman, 1989:30) menyatakan bahwa pengertian perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam meminjam. Pengertian perjanjian pinjam meminjam dalam KUH Perdata tercantum dalam Pasal 1754 yang menyebutkan bahwa :

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

Demikian pula dengan Subekti (1991 :18) yang berpendapat bahwa perjanjian Kredit sama dengan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai Pasal 1769 KUH Perdata.

Meskipun dikatakan bahwa perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam-meminjam, namun sebenarnya ada perbedaan, perbedaan tersebut berkaitan dengan objek dan tempat terjadinya perjanjian. Jika dalam perjanjian pinjam-meminjam objeknya dapat berupa uang atau barang yang habis karena pemakaian, sedangkan dalam perjanjian kredit objeknya adalah uang dan

pengembaliannya senantiasa disertai sejumlah bunga. Kemudian jika perjanjian pinjam-meminjam tempat terjadinya dalam masyarakat umum, sedangkan perjanjian kredit hanya terjadi dalam lingkup dunia perbankan.

2.2.3 Pengertian Jaminan

Mengenai jaminan secara umum telah diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."

Dengan adanya ketentuan tersebut berarti secara hukum seluruh kepercayaan si debitur sudah terikat sebagai jaminan untuk pelunasan kredit yang diterimanya dari bank meskipun tidak dilakukan pembuatan perjanjian pengikatan jaminan terlebih dahulu.

Selanjutnya mengenai jaminan kredit ini, dalam Pasal 8 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan :

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasar prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikat dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

Penjelasan Pasal 8 tersebut, menyatakan bahwa kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk memberikan kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan pihak debitur untuk melunasi hutang sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan pihak Bank.

Adapun jenis-jenis jaminan kredit berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia pada dasarnya, jaminan kredit dibagi atas :

- a. Jaminan Perorangan (Personal Guaranty), yaitu jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak bank, bila debitur wanprestasi.

- b. Jaminan Kebendaan, jaminan ini berupa harta kekayaan dari debitur maupun pihak ketiga, yang diberikan guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada pihak bank apabila debitur melakukan wanprestasi. (Satrio, 1997:17)

Kemudian menurut sifatnya jaminan kebendaan dibagi menjadi dua, yaitu:

- Jaminan dengan benda atau barang berwujud (materiil) yang terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak.
- Jaminan dengan benda tidak berwujud (imateriil) yang biasanya berupa hak tagih. (Satrio, 1997:17)

Benda bergerak yang biasanya diterima pihak Bank untuk jaminan dapat berupa kendaraan bermotor, logam mulia, stok barang dan barang-barang yang dapat dinilai secara kualitatif maupun kuantitatif, sedangkan untuk benda tidak bergerak biasanya yang diterima pihak Bank berupa tanah, bangunan, serta mesin-mesin pabrik yang melekat di atas tanah.

Selain jenis-jenis jaminan tersebut, dalam praktek dunia perbankan terdapat pula jaminan yang berupa ijasah, SK Pegawai Negeri, serta SK Pensiun. Meskipun bentuk jaminan tersebut tidak mempunyai nilai ekonomis bagi orang lain, tetapi pihak Bank mempunyai kedudukan yang lebih baik dari pada debitur biasa karena pihak Bank mempunyai sarana penekan "Secara Psikologis " untuk mendapatkan pelunasan dengan lebih mudah dan lebih dahulu dari pada debitur lain. (Satrio, 1997 :12)

Tujuan dari pemberian jaminan adalah agar pihak Bank merasa aman atas pemenuhan prestasi dari debitur. Oleh karena itu Bank selalu meminta jaminan berupa agunan, selain melihat kondisi atau jaminan imateriil yang lainnya, sebab dengan adanya agunan akan memberikan hak dan kekuasaan pada bank untuk mendapatkan pelunasan dari kredit yang dibebani barang jaminan tersebut apabila Debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam melunasi hutang pada waktu telah ditetapkan sesuai perjanjian.

Agar bank dapat melaksanakan hak dan kekuasaannya atas barang-barang jaminan tersebut, maka diadakan pengikatan jaminan yaitu berupa Perjanjian Pengikatan Jaminan. Pengikatan jaminan yang dikenal dan biasa digunakan dalam lingkungan perbankan adalah Hak Tanggungan, Gadai, Fidusia.

2.2.4 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pengertian Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari pengertian tersebut, dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu
3. Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan Undang-undang pokok agrarian yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja
5. Hak Tanggungan memberikan hak Preferent atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. (Sutarno, 2003:153).

Sifat-sifat Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan memberikan Hak Preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1).
Artinya bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2).

Artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (Pasal 7).
Sifat *Droit de suite* disebut juga *zaaksgesvolg* artinya pemegang Hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Misalnya objek jaminan dijual dan menjadi milik pihak lain, maka Kreditur sebagai pemegang hak Tanggungan tetap mempunyai hak untuk mengeksekusi atas jaminan jika Debitur cidera janji, meskipun tanah atau jaminan tersebut milik orang lain.
4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *Accessoir*.
Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya Hak Tanggungan bukanlah Hak yang berdiri sendiri, tetapi lahirnya keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Atau dengan kata lain kelahiran dan adanya Hak Tanggungan ditentukan oleh piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus otomatis kalau perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menyimpulkan utang-piutang hapus yang disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya utang atau sebab lain.
5. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada
Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin hutang yang besarnya diperjanjikan dengan perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat 1 UUHT, yaitu:
6. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja.
Pada dasarnya Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah saja. Hak tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak

Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. (Pasal 4 ayat 1 UUHT).

7. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah berikut benda-benda yang berada diatasnya dan dibawah tanah.
Benda-benda yang diatas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan benda dibawah permukaan tanah ikut atau turut dibebani Hak Tanggungan maka harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Apabila benda-benda yang ada diatas tanah tersebut tidak dinyatakan secara tegas oleh para pihak ikut atau turut dibebani Hak Tanggungan, maka benda-benda yang berada diatas tanah tersebut tidak termasuk sebagai jaminan yang dibebani Hak Tanggungan.
8. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan.
Sifat ini sesuai dengan tujuan Hak Tanggungan yaitu untuk menjamin pelunasan utang apabila Debitur cidera janji dengan mengambil dari penjual benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini juga untuk melindungi kepentingan Debitur dari tindakan sewenang-wenang Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.
9. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.
Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan, jika debitur cidera janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah Pasal 6 UUHT.
Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.
10. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialis dan publisitas
Sifat spesialis atau disebut juga pertelaan adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai objek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai Sertifikat hak atas tanah.

Sifat publisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada. Dengan didaftarkan Akta Hak Tanggungan, maka masyarakat dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani Hak Tanggungan, sehingga masyarakat akan berhati-hati untuk melakukan jual beli berkenaan dengan tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut. (Sutarno, 2003:160)

Pemilik tanah bisa debitur sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan Debitur. Hanya orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan Hak Tanggungan. Dari sertifikat tanah dapat diketahui orang atau badan hukum yang tertulis diatas sertifikat tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.

Hak dari Pemegang Hak Tanggungan adalah apabila Debitur ingkar janji, maka pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melakukan penjualan atau pelelangan umum atas barang jaminan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu dari pada Kreditur-kreditur lainnya. Nilai maksimum adalah sebesar nilai Hak Tanggungannya tersebut, sedangkan nilai sisa hasil penjualan menjadi hak debitur yang memberi Hak Tanggungan.

2.2.5 Pengertian Bank

Pertumbuhan dunia perbankan pada dasawarsa terakhir sedemikian pesatnya. Masing-masing kelompok dunia usaha berupaya untuk memacu kendali roda bisnisnya kebidang finansial dan bank sebagai wujud objektifitas usaha yang menghasilkan likuiditas seolah merupakan jasa dan mesin uang yang baik untuk memelihara usaha jangka panjang.

Pengertian bank menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan memberikan definisi sebagai berikut:

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut Simorangkir (dalam Sembiring, 2000:1) memberikan pengertian tentang bank sebagai berikut; bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa.

Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Jadi bank merupakan suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak dibidang jasa keuangan, baik juga sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subjek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga.

Selanjutnya menurut Pasal 5 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 Tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, membagi bank menurut jenisnya, yaitu:

- a. Bank Umum
- b. Bank Perkreditan Rakyat

a. Bank Umum

Pengertian bank umum menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perbankan adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Pada intinya Bank Perkreditan rakyat tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Usaha Bank Perkreditan Rakyat dijabarkan dalam Pasal 13 Undang-undang No. 10 Tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Keberadaan bank dalam kehidupan masyarakat dewasa ini mempunyai peranan yang cukup penting. Karena bank merupakan sistem keuangan setiap Negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan,

lembaga pemerintahan, swasta maupun perorangan dalam menyimpan dananya melelui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. (Suyatno dalam Sembiring, 2000:7).

Oleh karena itu, kehadiran bank dirasakan semakin penting ditengah masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari arus transaksi yang dilakukan masyarakat dan penggunaan surat berharga dalam sistem pembayaran giral.

Fungsi pokok bank menurut Pasal 3 Undang-undang Perbankan adalah sebagai penghimpun dana masyarakat. Selain itu ada tujuan lain yaitu peningkatan kesejahteraan masyarakat banyak. Maka dari itu keberadaan bank sangat diperlukan dewasa ini. Bank menjadi salah satu asset keuangan dan bank juga sebagai penunjang jasa keuangan baik bagi perusahaan atau perorangan.

2.2.6 Pengertian Wanprestasi dan cara penyelesaiannya

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti "Prestasi Buruk".(Subekti, 1991:45). Seorang debitur dikatakan wanprestasi jika lalai atau ingkar janji apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikannya. Untuk dikatakan wanprestasi harus ditemukan unsur kesalahan pada diri debitur Bank yang disebabkan oleh kesengajaan maupaun kelalaian.

Menurut Subekti (1991:45) Wanprestasi dari debitur dapat berupa 4 macam:

- a. tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Seorang Debitur yang tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan tidak dapat langsung dikatakan Wanprestasi. Terhadap debitur tersebut sebelumnya harus diperingatkan atau diberi teguran terlebih dahulu bahwa pihak lain menghendaki pelaksanaan perjanjian.

Menurut SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 3 Tahun 1963 yang isinya anjuran kepada seluruh Hakim di Indonesia agar tidak memberlakukan pasal-pasal tertentu dalam KUH Perdata diantaranya Pasal 1238 KUH Perdata, dimungkinkan adanya gugat Wanprestasi tanpa didahului teguran atau somasi karena diterimanya turunan surat gugat oleh debitur yang diberikan oleh Pengadilan oleh debitur yang berkedudukan sebagai tergugat. Hal ini disebabkan karena turunan surat gugat tersebut dianggap sebagai pernyataan lalai dari kreditur (penggugat) dan sejak turunan surat gugat diterima oleh tergugat maka sejak itu diberi kesempatan untuk melaksanakan prestasinya sampai ia diajukan sidang Pengadilan.

Teguran atau somasi tidak perlu dinyatakan kepada pihak yang harus berprestasi dalam hal :

1. perjanjian sudah ditentukan kapan debitur harus berprestasi atau telah ditetapkan dalam hal mana debitur dapat dianggap lalai.
2. apabila prestasinya terdiri dari tidak berbuat.
3. apabila debitur sendiri telah mengakui bahwa dirinya telah wanprestasi (Subekti,1991:45).

Akibat hukum bagi debitur yang telah Wanprestasi dikenai sanksi berupa :

a. Membayar ganti rugi yang diderita Kreditur

Pembayaran ganti rugi oleh debitur yang Wanprestasi dapat berupa biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala sesuatu pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan atau kehilangan atas barang-barang milik debitur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur, sedangkan bunga adalah keuntungan yang diharapkan atau dibayangkan oleh kreditur, namun karena kelalaian debitur maka keuntungan itu tidak menjadi kenyataan.

Untuk melindungi kesewenang-wenangan kreditur maka Undang-undang memberi batasan tentang ganti kerugian yang bagaimana harus dibayar debitur atas tuntutan kreditur. Batasan tersebut terdapat pada Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUH Perdata.

Pasal 1247 KUH Perdata menyebutkan: “ Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.”

Pasal 1248 KUH Perdata menyebutkan: “ Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang telah hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian”.

Menurut pasal 1247 dan pasal 1248 KUH Perdata dapat diketahui adanya 2 pembatasan kerugian yaitu:

- a. Kerugian yang nyata dan dapat diduga atau sepatutnya diduga sewaktu mengadakan perjanjian menurut Yurisprudensi, syarat dapat diduga itu juga meliputi besarnya kerugian. Jika jumlah kerugian melampaui batas-batas yang dapat diduga, maka kelebihan tersebut tidak boleh dibebankan pada debitur, kecuali jika debitur telah melakukan tipu daya.
- b. Kerugian itu sebagai akibat langsung dari wanprestasi atau kelalaian itu dalam perjanjian tersebut. (Subekti, 1991:45).

Pembatasan lain mengenai ganti kerugian juga diberikan pasal 1250 ayat 1 KUH Perdata yang menyebutkan “ Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh Undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan Undang-undang khusus”.

Bunga yang dimaksud pasal 1250 KUH Perdata adalah bunga karena kelalaian atau keterlambatan pembayaran sejumlah uang. Bunga tersebut lazim disebut dengan bunga moratoir. Bunga moratoir diartikan sebagai bunga yang harus dibayar sebagai hukuman karena kealpaan debitur menurut Undang-undang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1948 No.22, bunga moratoir ditetapkan 6% setahun yang dihitung sejak debitur dituntut, dimasukkannya sebagai tergugat di Pengadilan. Ketentuan mengenai besarnya bunga moratoir

tersebut, berlaku kalau para pihak tidak mengadakan perjanjian tersendiri mengenai bunga tersebut.

b. Pembatalan perjanjian atau pemutusan perjanjian melalui putusan Hakim

Tujuan pembatalan adalah keduabelah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan sehingga dianggap tidak pernah terjadi perjanjian. Menurut pasal 1266 KUH Perdata dalam perjanjian timbal balik syarat batal dianggap dicantumkan jika, salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Batalnya perjanjian itu sendiri harus dimintakan kepada hakim, walaupun dalam perjanjian itu sendiri telah dicantumkan syarat batal tentang tidak dipenuhinya kewajiban itu telah dinyatakan dalam perjanjian.

Keputusan Hakim mengenai pembatalan perjanjian bersifat konstitutif, yaitu secara aktif akan menentukan putusan yang membatalkan perjanjian. Bukti bahwa putusan Hakim bersifat konstitutif adalah bahwa dalam membuat keputusan hakim mempunyai kekuasaan *descretionair*, artinya kekuasaan untuk menilai kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan perjanjian yang mungkin diterima Debitur. Apabila Hakim menimbang bahwa Debitur hanya mempunyai kesalahan kecil saja, sedang jika terjadi pembatalan akan membawa kerugian besar bagi Debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian akan ditolak Hakim. Sementara jika syarat batal tidak dinyatakan perjanjian, Pasal 1266 ayat 4 KUH Perdata memberikan keleluasaan kepada Hakim menurut keadaan dan atas permintaan tergugat, memberikan jangka waktu pemenuhan prestasi, namun jangka waktu tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan risiko

Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, hal ini diatur dalam pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut menentukan bahwa demikian hal adanya perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah tanggungan si berutang. Tetapi selanjutnya ditentukan bahwa jika Debitur lalai menyerahkannya, maka kebendaan tersebut adalah atas tanggungan debitur sejak saat kelalaian itu.

Ketentuan ini hanya berlaku perikatan yang prestasinya untuk memberikan sesuatu.

d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan didepan Pengadilan

Pasal 181 ayat 1 HIR menentukan, bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan untuk membayar biaya perkara, berarti apabila Debitur dinyatakan wanprestasi maka ia akan dikalahkan dalam berperkara di Pengadilan dan debitur tersebut disuruh menanggung biaya perkara.

Pasal 1267 KUH Perdata ditentukan bahwa pihak Kreditur dapat menuntut Debitur yang lalai dengan pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian dengan disertai penggantian biaya atau kerugian. Disamping itu Kreditur juga dapat menuntut ganti rugi saja dalam hal Debitur dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan maupun pembatalan perjanjian. Kreditur dapat juga hanya menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian saja tanpa ganti kerugian.

Kreditur dapat menuntut debitur yang melakukan wanprestasi dengan pilihan sebagai berikut :

- a. pemenuhan perjanjian
- b. pemenuhan perjanjian dengan disertai ganti rugi
- c. ganti rugi saja
- d. pembatalan perjanjian
- e. pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. (Subekti, 1991:53)

Kemudian bagi seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi dapat mengajukan beberapa kemungkinan alasan penolakan, yaitu jika :

1. Debitur tidak berprestasi karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*).
2. Debitur tidak berprestasi karena kreditur juga wanprestasi
3. Debitur tidak berprestasi karena kreditur telah melepaskan hak-haknya untuk menuntut ganti rugi. (Subekti, 1991:55)



BAB III PEMBAHASAN

3.1 Jaminan dalam Perjanjian Kredit bukan milik Debitur

Bank dalam menjalankan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan pada bank atas dasar kepercayaan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Oleh karena itu bank terus berusaha menjaga kesehatannya dan terus memelihara kepercayaan masyarakat yang diberikan kepada bank.

Pada dasarnya apabila seseorang akan meminjam kredit dari bank bagi usahanya harus membuktikan kelayakan usahanya dan adanya jaminan serta memenuhi syarat administrasi atau teknis yang lain. Dalam pemberian kredit, bank memang dituntut untuk selektif agar risiko seorang Debitur dalam menyampaikan surat permohonan untuk mendapatkan kredit yaitu berisi :

1. Identitas Debitur (KTP dan KK)
2. Bidang usaha Debitur
3. SITU (Surat Ijin Tempat Usaha)
4. SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan)
5. Jumlah Kredit
6. Tujuan Pemakaian Kredit
7. Barang jaminan yang diagunkan. {Wawancara dengan Bapak Sutrisno, Supervisor Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 6 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Dari data-data diperoleh diatas kemudian bank akan menilai kemampuan Debitur dalam mengelola usahanya dan juga terhadap kredit yang diminta apakah nanti Debitur dapat melunasi atau tidak.

Peranan bank dalam bidang kredit, tidak hanya memberikan kredit asal ada jaminan yang layak dan cukup. Akan tetapi bank juga membantu membina usaha Debitur, agar kelancaran usaha Debitur tersebut baik. Bila memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur

untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal tersebut harus diperhatikan pihak bank dalam pemberian kredit.

Oleh karena itu sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Debitur. Bahwa agunan (jaminan) menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah diperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan (Rahman, 1998 :161).

Mengenai jaminan secara umum telah diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

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

Adanya ketentuan tersebut berarti secara hukum seluruh kekayaan si Debitur sudah terikat sebagai jaminan untuk pelunasan kredit yang diterimanya dari bank, meskipun tidak dilakukan pembuatan perjanjian terlebih dahulu.

Bentuk jaminan kredit menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku di Indonesia adalah:

- Jaminan Perseorangan
- Jaminan Kebendaan

Kemudian sifatnya jaminan kebendaan dapat dibagi menjadi 2, yaitu:

- a). Jaminan dengan benda atau barang berwujud (Materiil) yang terdiri dari benda bergerak dan tidak bergerak.
- b). Jaminan dengan benda tidak berwujud (Imateriil) yang biasanya berupa hak tagih.

Praktek dilapangan, jaminan yang dipakai adalah jaminan kebendaan dengan sifat benda berwujud. Pada PT. Bank rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi Debitur memberikan jaminan berupa jaminan kebendaan. Pemberian jaminan kebendaan itu selain sudah lazim, kebanyakan dari Debitur mempunyai jaminan berupa benda tersebut.

Sebelum proses pencairan kredit, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi perlu melakukan penilaian jaminan. Karena bila suatu saat kredit itu dinyatakan macet maka objek jaminan tersebut dapat melunasi kredit tersebut ataukah tidak dapat melunasi hutang tersebut.

Didalam pelaksanaan perjanjian kredit tidak lepas dari adanya jaminan, oleh karena itu didalam klausul perjanjian kredit ada akta pemberian Hak Tanggungan. Didalam hal ini akta tersebut berfungsi sebagai pelimpahan dari pemegang pertama Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan. Selanjutnya penerima hak tersebut, dalam hal ini pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Ngawi, berubah menjadi pemegang Hak Tanggungan setelah hak tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan bila suatu saat perjanjian kredit mengalami kemacetan maka pihak Hak Tanggungan tanpa persetujuan awal debitur dapat menjual jaminan yang dibebani Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan kreditnya.

Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, jika Debitur yang meminjam adakalanya memberikan jaminan milik orang lain. Secara yuridis, pada prinsipnya pemilik jaminan tersebut tidak harus turut meminjam, namun pemutus kredit seringkali menginstruksikan agar pemilik jaminan juga turut meminjam dengan pertimbangan, bahwa apabila pemilik jaminan turut meminjam, tanggungjawab pemilik jaminan tidak terbatas dengan nilai jaminan yang diberikan, melainkan tetap bertanggungjawab sebatas kredit yang diberikan kepada Debitur.

Jelas dalam hal ini pihak bank tidak ingin adanya ketidakpastian mengenai objek jaminan tersebut, karena menyangkut kredit yang sangat besar risikonya, maka bank sangat selektif dalam menilai objek jaminan tersebut. Barang jaminan milik debitur sendiri oleh pihak bank dipermudah dalam pengurusan kredit dan apabila barang jaminan tersebut bukan milik debitur sendiri, bank perlu mengetahui persetujuan dari pemilik barang jaminan tersebut. Dalam prakteknya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi menyuruh agar pemilik jaminan juga turut serta dalam perjanjian kredit, hal ini dimaksud agar pemilik jaminan tersebut turut bertanggungjawab terhadap kredit tersebut.

Jaminan dalam perjanjian kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, sebagian besar barang berwujud yang dibebani Hak Tanggungan. Tanah dan bangunan yang berada di atasnya menjadi favorit bagi para debitur dalam mengajukan jaminan perjanjian kredit. Oleh karena itu sesuai pasal 1131 KUH Perdata kedudukan memberikan lebih kepada Kreditur yang memperjanjikannya. Pada umumnya penjaminan benda-benda milik Debitur sendiri maupun benda milik pihak ketiga diatur dalam pasal 4 (4) dan (5) Undang-undang Hak Tanggungan, kalau pemberi jaminan adalah Debitur sendiri maka yang bersangkutan disebut pemberi Hak Tanggungan. Sedang kalau pemberi jaminan pihak ketiga, maka yang bersangkutan disebut pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. (Satrio, 2002 : 280)

Oleh karena itu dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, jaminan bukan milik Debitur sendiri tidak dipermasalahkan selama pemilik jaminan tersebut juga turut menandatangani dan bertanggungjawab terhadap perjanjian kredit itu dan tidak mempermasalahkan jika terjadi kredit macet, objek jaminan tersebut bisa digunakan untuk melunasi kredit tersebut. {Wawancara dengan Bapak Sutrisno, Supervisor Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 6 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

3.2 Penjualan Objek Jaminan pada saat proses Pelunasan Kredit

Jika dalam kenyataannya Debitur tidak memenuhi kewajibannya, dan proses penyelesaian kredit tersebut dengan jalan damai, Debitur berkehendak untuk menjual sendiri barang jaminannya kepada pihak ketiga dengan harapan dapat melunasi kreditnya.

Prosedur yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dalam menghadapi penjualan objek jaminan dengan tujuan pelunasan kredit yang dilakukan pihak Debitur adalah sebagai berikut :

Sebelum bank bertindak terhadap Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, bank mengadakan peringatan terlebih dahulu. Inti dari peringatan tersebut, menyebutkan bahwa hutang tersebut ditagih oleh bank karena sudah

jatuh tempo. Surat peringatan tersebut ditujukan kepada pihak Debitur, yang bersifat memberitahu bahwa Debitur sudah diperingatkan untuk segera membayar hutangnya pada bank dengan jangka waktu seketika.

Hal itu menunjukkan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi ingin menyelesaikan permasalahan tersebut secara intern. Dan perlu dilihat pula bahwa itikad baik debitur dalam pelunasan kreditnya. Jadi hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata. Dalam pasal 1338 ayat 3 disebutkan bahwa : "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Pengertian dari itikad baik dalam pasal 1338 ayat 3 adalah cara dalam pelaksanaan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Memang sudah sewajarnya apabila bank sebelum bertindak kepada Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya memberi peringatan terlebih dahulu. Hal ini bertujuan mungkin bisa dilaksanakan cara-cara intern antara bank dengan Debitur.

Setelah mengadakan persetujuan dengan Debitur, karena dalam praktek Debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka Debitur akan menghadap kepada pihak bank tersebut. Kesadaran dari pihak Debitur perlu diperhatikan oleh pihak bank. Hal ini sesuai dengan penjelasan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi :

Pada saat jangka waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian itupun belum berakhir, pihak Debitur telah datang menghadap Kreditur untuk mengadakan perundingan untuk menyelesaikan pituangnya tersebut. Karena usaha dari debitur sudah tidak memungkinkan lagi dapat berjalan dan modal semakin berkurang, maka debitur menganjurkan barang jaminan untuk dijual guna kepentingan pelunasan kredit. {wawancara dengan Bapak Sutrisno, Supervisor Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 10 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Hal tersebut merupakan konsekuensi logis atas tindakan Debitur yang sudah diberikan tanggung jawab oleh bank. Disamping itu perbuatan juga merupakan salah satu dasar dalam memperoleh fasilitas kredit dikelak kemudian hari. Karena

tindakan Debitur yang demikian, bank menilai bahwa tindakan Debitur tersebut bertanggungjawab atas hal yang tidak diinginkan oleh pihak bank.

Penjualan objek jaminan dalam perjanjian kredit sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pada Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah disebutkan:

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

Selain itu penjualan objek jaminan diatur dalam Pasal 20 (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang disebutkan:

“ Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Sebelum melaksanakan penjualan barang jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, Debitur memberitahu kepada pihak bank dalam bentuk surat permohonan, dalam surat tersebut berisi tentang permohonan penjualan barang jaminan untuk pelunasan kreditnya. Surat tersebut dibuat oleh Debitur maupun kuasanya. Kemudian oleh pihak bank dilakukan analisa atas permintaan Debitur tersebut. Jika tidak ditemukan masalah maka pihak bank menyetujui permintaan Debitur tersebut.

Kemudian pihak Debitur diberikan kebebasan untuk menawarkan barang jaminan tersebut. Dalam pengertian dia seolah-olah pada waktu menawarkan tidak terjadi pembebanan terhadap jaminan. Pada saat itu debitur oleh pihak bank diberikan fotocopy dari sertifikat objek jaminan untuk keperluan penawarannya kepada pihak ketiga.

Setelah Debitur sudah menemukan pembeli yang pasti akan membeli objek jaminan tersebut, maka Debitur akan menjadi terbatas hak-haknya. Terbatas dalam hal ini karena peristiwa selanjutnya, yaitu pada waktu terjadi pembayaran

hasil penjualan barang jaminan tersebut. Pembayaran sendiri harus dilakukan di bank. Jadi Debitur hanya sebagai perantara penjualan dan hasil penjualan untuk pelunasan kredit dan jika ada sisa dari penjualan maka menjadi hak Debitur.

Mengenai penawaran barang jaminan yang dilakukan oleh Debitur sendiri, karena ada anggapan dari pihak Debitur dengan dijual sendiri, maka barang jaminan itu akan sesuai dengan pedoman harga pasar atau harga umum yang layak. Dengan pedoman seperti itu Debitur akan merasa bahwa harga barang jaminan tersebut tinggi dan hasil dari penjualan dapat dengan mudah untuk melunasi piutangnya. Hal ini dipercayai pihak Debitur karena bila nanti dalam proses lelang, pada umumnya harga akan turun. Dan hal itu jelas akan merugikan Debitur selain menyangkut etika pergaulan masyarakat dan nama baik Debitur itu sendiri.

Bila sudah terjadi penjualan atas barang jaminan, pembayaran dari hasil penjualan tersebut harus melewati PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi. Hal ini sesuai dengan kedudukan kreditur sebagai pemberi pinjaman untuk menjamin dipenuhinya pelunasan pinjaman tersebut. Dengan demikian peranan bank dalam melaksanakan penjualan objek jaminan yang dilakukan pihak Debitur adalah sebagai pengawas dari penjualan tersebut.

Setelah terjadi pembayaran dari Pihak Ketiga (Pembeli) kepada Debitur, langkah selanjutnya adalah Debitur melunasi semua hutang yang ada di bank, sedang sisa pelunasan hutang akan menjadi hak Debitur.

Penyelesaian selanjutnya, diserahkan sertifikat tanah dan sertifikat Hak Tanggungan dari tangan Kreditur kepada Pembeli atau Pihak Ketiga, dan proses selanjutnya diselesaikan pembeli dan Debitur. Dalam proses ini pihak Debitur akan menerima pembayaran atas barang jaminan tersebut dan pihak Pembeli dapat memiliki barang jaminan tersebut.

Akan tetapi sebelum diadakan peralihan hak tersebut, terlebih dahulu dilakukan administrasi tanah Hak Tanggungan, atau dengan kata lain di Roya Partial Hak Tanggungan. Roya Partial Hak Tanggungan dilaksanakan di Kantor Pertanahan setempat dan pada seksi pendaftaran tanah.

Jadi pada umumnya, pihak Kreditur tidak menghalangi bila Debitur berkeinginan menjual barang jaminan untuk pelunasan kreditnya. Sikap bank yang fleksibel memang seharusnya dilakukan, karena untuk menjaga hubungan dengan masyarakat luas dalam hal masalah perkreditan.

3.3 Upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Apabila selama dalam proses pelunasan kredit, ditemui Debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya maka Debitur tersebut bisa dikatakan wanprestasi atau ingkar janji, oleh karena itu pihak bank melakukan upaya-upaya penyelesaian dan penyelamatan kredit tersebut.

Wanprestasi atau ingkar janji terhadap apa yang telah diperjanjikan sejak semula. Kelalaian Debitur bisa juga disebut wanprestasi, dan kelalaian Debitur bisa digolongkan menjadi empat macam yaitu:

- a). Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b). Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

(Subekti, 1990 :45).

Berdasarkan pengertian wanprestasi diatas, oleh pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi memberi pengertian tentang wanprestasi, yaitu:

“Apabila sesuatu yang diperjanjikan tidak dipenuhi atau hanya sebagian atau dipenuhi tetapi tidak tepat waktu”.

Dari definisi diatas, maka pihak bank dalam menyelesaikan masalah Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya menggunakan dua cara, yaitu:

- a). Melalui jalur Intern
- b). Melalui jalur Hukum {Wawancara dengan Bapak Sutrisno, Supervisor Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 10 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Keduanya dijadikan cara penyelesaian oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dalam mengatasi permasalahan wanprestasi. Selain cara kedua diatas, sebenarnya masih ada satu cara lagi yaitu dengan jalan melakukan penagihan melalui jasa *Debt Collector*. Namun upaya ini akan menimbulkan permasalahan baru yang berkaitan dengan kepastian hukum dan kerahasiaan bank, sehingga cara ini jarang sekali dilakukan.

Cara yang ditempuh pihak bank dalam mengatasi permasalahan wanprestasi biasanya cara intern terlebih dahulu. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dari Debitur itu sendiri. Langkah yang ditempuh pihak bank dalam hal ini adalah dengan cara:

- A). *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali), yaitu berupa perubahan syarat-syarat yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu, termasuk apabila terjadi perubahan besarnya angsuran.
- B). *Restrukturing* (Penataan Kembali), yaitu berupa perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, penurunan suku bunga dan atau konversi sebagian ataupun seluruh kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan Debitur. {Wawancara dengan Ibu Dyah, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 7 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Biasanya cara penyelesaian melalui Restrukturisasi ini digunakan oleh pihak kreditur dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi jika terjadi Debitur tidak memenuhi kewajibannya. Sebelum melakukan Restrukturisasi, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi. Adapun syaratnya adalah:

- Debitur masih mempunyai prospek usaha.
- Debitur telah atau diperkirakan mengalami kesulitan pembayaran pokok atau bunga.
- Debitur mempunyai itikad positif untuk melakukan Restrukturisasi.

Setelah syarat-syarat tersebut dipenuhi kemudian masuk tahap dalam Restrukturisasi. Adapun tahap dalam Restrukturisasi adalah:

- a. Prakarsa Restrukturisasi
- b. Negosiasi Restrukturisasi Kredit

- c. Analisis dan evaluasi
- d. Putusan Restrukturisasi Kredit
- e. Dokumentasi Restrukturisasi Kredit
- f. Monitoring {Wawancara dengan Ibu Dyah, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 6 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Kemudian pihak debitur melaksanakan restrukturisasi sesuai putusan dalam restrukturisasi kredit tersebut. Kredit yang diambil debitur bisa saja dikurangi suku bunga, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu maupun penambahan fasilitas kredit.

C). *Reconditioning* (Persyaratan kembali), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. {Wawancara dengan Ibu Dyah, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 6 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Cara ini jarang digunakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dalam mengatasi permasalahan kredit macet.

Adapun penyelesaian pada penjelasan diatas dapat dikategorikan sebagai penyelesaian secara prefentif. Pengertiannya adalah proses tersebut dilakukan pihak bank dengan jalan pendekatan kekeluargaan. Istilah kekeluargaan sendiri adalah memecahkan masalah yang dilandasi musyawarah antara pihak Debitur dan pihak Kreditur.

Sebenarnya dalam perjanjian hutang piutang dengan dalam klausula perjanjian kredit telah disebutkan bahwa bank dapat bertindak secara intern dalam mengatasi Wanprestasi, klausula tersebut berbunyi:

- a. Bahwa lewatnya waktu tanggal pembayaran akan cukup membuktikan kelalaian debitur, sehingga tidak diperlukannya lagi pemberitahuan atau somasi terlebih dahulu dari bank.
- b. Bank berhak menentukan jumlah hutang Debitur berdasarkan catatan pembukuannya, baik karena hutang pokok, bunga dan biaya lainnya.

Bahwa lewatnya waktu tanggal pembayaran tersebut, bank berhak menjalankan hak-hak istimewanya berdasarkan Undang-undang maupun ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit atau perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit tersebut. {wawancara dengan Bapak Sutrisno, Supervisor Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 11 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Walaupun dalam perjanjian kredit terdapat klausula-klausula yang menyebutkan bahwa kreditur mempunyai hak untuk menjual barang jaminan, namun dalam prakteknya pihak PT. Bank rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi memilih penyelesaian dengan tujuan proses tersebut tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Tujuan dari penyelesaian intern in bukan bermaksud untuk menghindari proses penyelesaian pada KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) maupun melalui Pengadilan.

Pihak bank jelas mempunyai pertimbangan jika memilih proses penyelesaian intern terlebih dahulu. Adapun pertimbangannya adalah:

1. Menghemat segi biaya dan waktu

Melimpahkan berkas ke KP2LN maupun Pengadilan jelas akan memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak ringan. Jika dilihat dari Debitur jelas akan terlihat berat beban biaya yang ditanggungnya. Sedangkan untuk pihak Bank sendiri jelas-jelas menyita waktu untuk mengurus masalah tersebut jelas bagi pihak bank tidak efisien karena masih banyak pekerjaan yang harus dilakukan.

2. Pertimbangan faktor kemanusiaan

Objek jaminan yang dijaminkan oleh pihak Debitur dengan pembebanan Hak Tanggungan biasanya merupakan bagian dari proses produksi, misalnya tanah yang digarap petani (debitur). Jika pada suatu saat terjadi wanprestasi atau debitur tidak memenuhi kewajibannya, jika dilihat dari peraturan perundang-undangan bisa saja bank melimpahkan berkas kepada KP2LN maupun Pengadilan. Maka bisa dipastikan objek jaminan tersebut akan dilelang ataupun dieksekusi. Dan hal ini jelas akan memberatkan pihak debitur, karena

menanggung semua beban dalam pengurusan lelang maupun eksekusi. Oleh karena itu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Ngawi tidak serta merta melimpahkan berkas ke KP2LN dan Pengadilan, karena pertimbangan kemanusiaan dan pertimbangan beban yang diterima pihak debitur.

3. Menjaga citra PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi sebagai Lembaga Perbankan.

Dengan semakin ketatnya persaingan didunia perbankan, maka lembaga perbankan saling berkompetisi untuk mendapatkan calon nasabah. Dengan memperjanjikan berbagai fasilitas sebagai perangsangnya. Diperlukannya penyelesaian kredit maupun menghadapi Debitur yang wanprestasi, seperti pada penyelesaian secara intensif dan kekeluargaan merupakan policy PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dalam rangka menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadapnya. Hal ini sangat perlu untuk ditumbuhkan dan dibina demi kelangsungan lembaga perbankan yang bersangkutan ditengah arus persaingan yang semakin ketat.

Demikianlah beberapa sebab yang dijadikan sebagai pertimbangan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dalam hal penyelesaian secara intern tanpa melibatkan peran KP2LN dan Pengadilan. Tentu saja penyelesaian secara intern ini dapat ditempuh selama Debitur bisa menunjukkan itikad baiknya.

Setelah pihak bank menyatakan bahwa penyelesaian melalui jalan intern namun pada kenyataannya tidak mendapat respon dari debitur, maka jalan yang ditempuh oleh pihak bank adalah melalui jalur hukum. Adapun jalur hukum tersebut adalah:

- a. **Penyelesaian melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).**

Undang-Undang No.49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dalam pasal 12 menetapkan bahwa PUPN bertugas untuk menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Sedang peraturan pelaksanaannya diatur dalam Keputusan Presiden No.11 Tahun 1976 tentang PUPN dan BUPLN, serta Keputusan Menteri

Keuangan No. 293/KMK.09/1993 Tanggal 27 Februari 1993 tentang Pengurusan Piutang Negara.

KP2LN merupakan suatu panitia interdepartemental, yang terdiri dari wakil dari Departemen Keuangan, Departemen Hankam, Kejaksaan Agung dan Bank Indonesia.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka bank-bank milik pemerintah melimpahkan pengurusan piutang-piutang yang macet kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Sehingga secara hukum wewenang penguasaan atas hak macet tersebut dikenal dengan nama Pengalihan Pengurusan Piutang Negara.

Tindakan bank dalam menyelesaikan masalah Debitur yang wanprestasi lewat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), langkah pertama yang diambil adalah menyerahkan berkas, berupa:

1. Bank mengajukan permohonan penyerahan kredit macet kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di daerah masing-masing sesuai wilayah kerjanya. Piutang negara yang diserahkan adalah piutang macet yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, yaitu telah sesuai dengan perjanjian kredit dan pengikatannya serta dokumen lainnya. Pihak bank yang melakukan penyerahan pengurusan piutang macet dengan disertai dokumen sebagai berikut:
 - a. Perjanjian kredit dan perubahannya atau dokumen lain sejenis yang membuktikan adanya piutang.
 - b. Rekening koran, prima nota, faktur, dokumen lain sejenis yang membuktikan besarnya piutang.
 - c. Dokumen barang jaminan serta pengikatannya dan surat-surat lainnya yang mendukung barang jaminan tersebut.
 - d. Surat-menyurat antara Kreditur atau penyerah piutang dengan Debitur atau penanggung hutang dan atau penjamin hutang yang berkaitan dengan penyelesaian hutang.
2. Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) setelah menerima penyerahan yang disertai dokumen akan membuat

resume yang merupakan pemeriksaan berkas terhadap semua dokumen dan data piutang tersebut. Resume ini untuk mempertimbangkan diterima atau tidaknya pengurusan piutang negara yang telah diserahkan oleh bank yang bersangkutan.

Proses selanjutnya adalah SP3N atau Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Selanjutnya pengurusan piutang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 293/ KMK.09/ 1993 Tanggal 27 Februari 1993 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

b. Penyelesaian melalui Gugatan perdata di Pengadilan Negeri.

Masalah kredit macet merupakan masalah sengketa di bidang hukum perdata. Ketentuan dalam Pasal 50 Undang-Undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyatakan bahwa tugas dan wewenang Pengadilan Negeri selain memeriksa dan mengadili perkara pidana, juga memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat pertama. Oleh karena itu pihak bank dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan masalah kredit macet.

Pelimpahan berkas ke Pengadilan Negeri dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, karena tidak adanya itikad baik dari Debitur untuk menyelesaikan kewajiban dalam melunasi piutangnya.

Meskipun proses Peradilan dilakukan berdasar asas sederhana, cepat dan biaya ringan namun dalam prakteknya tetap memerlukan waktu yang relatif lama. Pihak debitur yang kalah biasanya akan mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi. Apabila di Pengadilan Tinggi juga kalah maka akan mengajukan banding ke Mahkamah Agung. Sehingga proses akan semakin rumit dan pelunasan kredit akan terganggu.

Berkaitan dengan hal tersebut maka Peraturan Perundang-undangan memberikan kemungkinan lain dengan Putusan Serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*), dimana keputusan itu dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada

perlawanan banding serta Kasasi dari pihak yang kalah. Hal ini diatur sesuai Pasal 108 (1) HIR atau Pasal 191 (1) R.Bg.

c. Penyelesaian melalui Jasa Arbitrase

Dasar dari adanya penyelesaian melalui Jasa Arbitrase adalah pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa yang menetapkan :

“Penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”

Penyelesaian melalui arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam Perjanjian Kredit sebelum timbul sengketa (sebelum timbulnya kredit macet) telah dimuat klausula Arbitrase, atau suatu perjanjian Arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya sengketa tersebut.

Sebelum adanya Undang-Undang No. 30 tahun 1999 tersebut, yang menjadi dasar dari adanya penyelesaian Arbitrase adalah ketentuan Pasal 615 R.v. yang menetapkan bahwa, “setiap orang dapat mengadakan persetujuan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang akan atau dapat terjadi melalui arbitrase”. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka ketentuan dalam R.V (*Reglement op de Rechtsvordering*) tidak berlaku lagi.

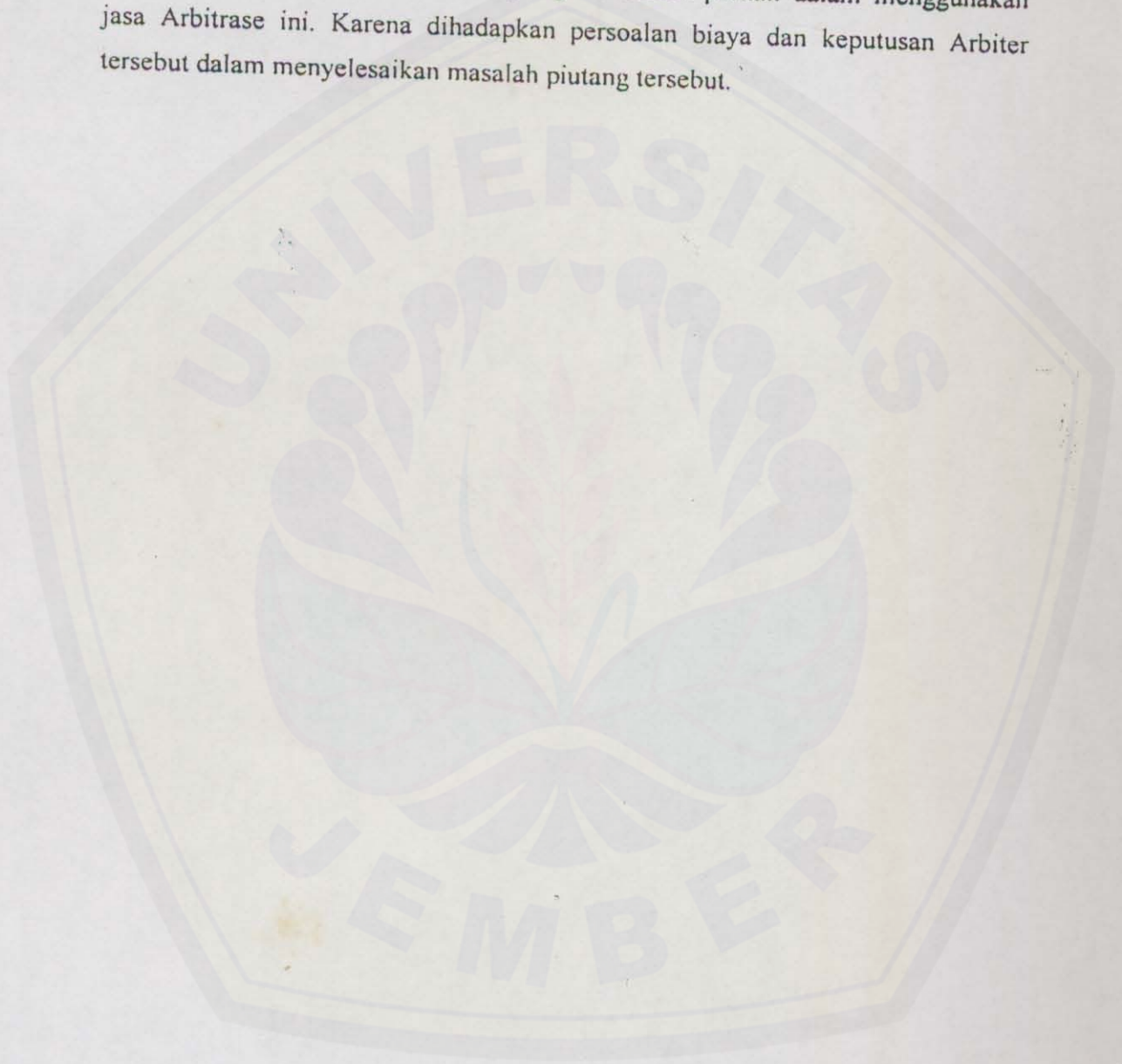
Pihak yang bersengketa dapat menunjuk sendiri para Arbiternya. Kemudian para Arbiter tersebut akan menunjuk Arbiter ketiga untuk menjadi ketua tim Arbitrase tersebut yang akan menyelesaikan sengketa diantara para pihak itu.

Keuntungan dari cara penyelesaian melalui jasa Arbitrase antara lain adalah:

1. Para pihak dapat menunjuk sendiri para Arbiternya dari orang yang benar benar mengetahui secara teknis dan yuridis mengenai perkreditan. Sehingga keputusan yang diambil dapat memenuhi keadilan para pihak.
2. Para pihak dapat menentukan sendiri mengenai cara dan jangka waktu pemeriksaan. Sehingga sengketa dapat diselesaikan dengan cepat dan secara tertutup. {Wawancara dengan Bapak Sutrisno, Supervisor Kredit PT. Bank

Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi, Tanggal 12 Mei 2004 di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi}.

Kelemahan dari cara Arbitrase ini antara lain para pihak harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk para Arbiter tersebut. Dalam prakteknya, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Ngawi belum pernah dalam menggunakan jasa Arbitrase ini. Karena dihadapkan persoalan biaya dan keputusan Arbiter tersebut dalam menyelesaikan masalah piutang tersebut.





BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan Bab III skripsi ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam hal pemberian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi perlu adanya jaminan, karena dengan adanya jaminan, pihak bank merasa aman. Apabila jaminan itu bukan milik Debitur, pihak Bank memberi persyaratan yaitu pemilik jaminan asli juga turut menandatangani Akta Pesetujuan Membuka Kredit, agar bersama-sama bertanggungjawab dalam pelaksanaan perjanjian kredit.
2. Penjualan barang jaminan selama proses pelunasan kredit diperbolehkan, selama diketahui pihak bank dan tidak dibawah tangan. Debitur diberi keleluasaan dalam menawarkan objek jaminan tersebut dan bila terjadi jual beli, maka pembayaran dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi dimana Debitur mengadakan perjanjian kredit dan Debitur masih harus menyelesaikan masalah administrasi dengan pihak Bank.
3. Cara penyelesaian apabila Debitur wanprestasi, langkah yang diambil pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ngawi adalah dengan jalur intern dan jalur hukum. Jalur intern adalah dengan Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Restructuring (Penataan Kembali) dan Reconditioning (Persyaratan Kembali), sedangkan jalur hukum adalah dengan pelimpahan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), Pengadilan Negeri dan Arbitrase.

4.2 Saran-saran

1. Debitur harus diberitahu tentang segala sesuatu yang terkait dengan perjanjiannya, hal ini untuk meminimalisir kerugian bank karena kredit macet.
2. Bank harus memberlakukan klausula-klausula baru dalam pemberian jaminan yang bukan milik Debitur, karena dengan pemberian klausula baru ini tidak ada celah yang bisa diterobos Debitur yang beritikad buruk.
3. Didalam hal menangani Pelimpahan Pengurusan Piutang Negara, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) perlu mengadakan hubungan dengan Debitur secara kekeluargaan untuk menemukan jalan terbaik dalam pelunasan piutangnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman,M.D.1991. **Perjanjian Kredit Bank**. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Djumhana,M.1996. **Hukum Perbankan di Indonesia**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rahman,H.1998. **Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Santoso,R.T. **Kredit Usaha Perbankan**. Yogyakarta : Andi.
- Satrio,J.1997. **Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- 2002. **Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**. Jakarta: CV. Rejeki Agung.
- Sembiring,S.2000. **Hukum Perbankan**. Bandung : Mandar Maju.
- Soemitro,R.H. **Metodologi Penelitian Hukum**. Jakarta: PT. Ghalia Indonesia.
- Subekti,R. 1991. **Jaminan-jaminan untuk pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia**. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- 1991. **Hukum Perjanjian**. Bandung : PT. Intermasa.
- dkk.1996. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Supramono,G. 1997. **Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis)**. Jakarta: Djambatan.
- Sutarno,2003. **Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank**. Jakarta: Alfabeta.
- Tje' Aman, E.P.1989. **Kredit Perbankan**. Yogyakarta: Liberty.
- Widyaprakosa.S.dkk..1998. **Pedoman Penulisan Karya Ilmiah**. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember.
- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-undang No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 1449/J25.1.1/PP.9/ 2004
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 30 April 2004

Yth. Pimpinan Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Kantor Cabang Ngawi
di -

NGAWI

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

Nama : DEFFEN RESKIA GALEGSA

NIM : 060710101184

Program : S 1. Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Jawa II No. 12 Jember.

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"PERJANJIAN KREDIT YANG DIBEKANI DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN WAKAFESTASI PADA PT. -
BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG NGAWI "

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

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.II., S.U.

NIP. 130.808.985

Tembusan Kepada :
Yth. Ketua Bagian ..Kejur. &..Ferdatar.
Yang bersangkutan
Arsip



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR CABANG NGAWI

Jalan Achmad Yani No. 55

Telp. (0351) 749525, 749529, 749536, Facimile 748140 NGAWI (63216)

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : KS. Rumah Mbelin
Pangkat/gol. : MA.1 / F.I
Jabatan : Pgs. Pemimpin Cabang
Unit Kerja : Kantor Cabang BRI Ngawi

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Deffin Ryskia Galegsa
NIM : 00710101184
Program : S-1 Ilmu Hukum Univ. Jember
Alamat : Jln. Jawa II no. 12 Jember

Sesuai surat Departemen Pendidikan Nasional Univ. Jember no. 1449/J25.1.1/PP.9/2004 tgl 30 April 2004 perihal Konsultasi, telah melaksanakan Konsultasi tentang "Perjanjian Kredit yang Dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan dan Penyelesaian Wanprestasi pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ngawi" terhitung mulai tanggal 05 s/d 13 Mei 2004 di BRI Kantor Cabang Ngawi untuk keperluan penyusunan skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ngawi, 14 Mei 2004

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

KS. Rumah Mbelin
Pgs.Pinca

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU-TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor : 160/02

PROPINSI

JAWA TIMUR

KABUPATEN/XXXXXXXXXX

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/XXXXXXXXXX

DAFTAR ISIAN 208

No. /19....

DAFTAR ISIAN 307

No. /19....

36.21.00.00.6.00160

KANTOR NOTARIS
[REDACTED]

Nomor : 03

Pada hari ini, hari Jum'at, tanggal tiga Mei tahun dua ribu dua (03-05-2002), menghadap kepada saya, [REDACTED] Sarjana Hukum Notaris di Ngawi, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

I. Tuan [REDACTED] Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas PT. [REDACTED] (PERSERO)

di Ngawi bertempat tinggal di Jalan [REDACTED] Nomor [REDACTED]

dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi berdasarkan Surat Kuasa nomor 58, tertanggal 11 Mei 1999, yang dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar PT. [REDACTED] (PERSERO) yang dimuat dalam akta Nomor 133 tanggal 31 Juli 1992, yang dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 73 tanggal 11 September 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A tahun 1992 berikut perubahan-perubahannya, terakhir dengan Akta nomor 7 tanggal 04 September 1998, yang dibuat dihadapan [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 86 tanggal 26 Oktober 1999 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 7216 tahun 1999, bertindak untuk dan atas nama PT. [REDACTED] (PERSERO) berkedudukan di Jakarta, Jalan Jendral [REDACTED] Nomor 44-46 Jakarta Pusat.

KANTOR NOTARIS

tanggal 30 April 2002,

2. Tuan [REDACTED], Swasta, pemegang

Surat Keterangan Nomor :
400/64/415.152.1015/2002 tanggal

30 April 2002,

- menurut keterangan mereka keduanya
suami-isteri, bertempat tinggal di
Kabupaten [REDACTED] Kecamatan [REDACTED] Kelurahan
Pelem, Lingkungan [REDACTED] Jalan Kyai Mojo,
RT 04 RW 01.

PIHAK KEDUA, PENGAMBIL KREDIT

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris
tetap bertindak untuk diri sendiri dan dalam
kedudukannya tersebut diatas menerangkan terlebih
dahulu :

Bahwa PT. [REDACTED] (PERSERO) Cabang
Ngawi tersebut selanjutnya akan disebut juga
BANK, telah membuat persetujuan Membuka
Kredit dengan para penghadap Nyonya [REDACTED] dan
Tuan [REDACTED] tersebut dengan cara
menggabungkan diri masing-masing untuk memikul
kredit sejumlah di bawah ini atau segala kredit
yang akan ditimbulkan karena Persetujuan ini jadi
berarti bahwa baik semua bersama-sama maupun
seorang demi seorang atau khusus salah seorang
saja menanggung segala kredit (hoofdelijk)
selanjutnya akan disebut juga PENGAMBIL KREDIT
dengan memakai syarat-syarat dan
perjanjian-perjanjian seperti tersebut
di bawah ini.

PASAL 1.

BANK telah membuka pada kantornya di Ngawi
suatu kredit eksploitasi untuk keperluan Tambahan

KANTOR NOTARIS

... dengan maksimum kredit menurun sampai jumlah ---
 setinggi-tingginya Rp. 20.000.000,00 (dua puluh ---
 juta rupiah) tidak termasuk bunga-bunga dan ---
 biaya-biaya lainnya dengan jangka waktu 24 (dua ---
 puluh empat) bulan lamanya terhitung sejak ---
 tanggal penandatanganan Persetujuan Membuka Kredit ---
 yang dibuat antara PENGAMBIL KREDIT dan BANK. ---
 --- Kredit tersebut harus dibayar lunas pada tanggal ---
 03-05-2004 (tiga Mei tahun dua ribu empat), ---
 dengan ketentuan pokok pinjaman dibayar ---
 5 x 4 (lima kali angsuran setiap empat bulan), ---
 setiap satu kali angsuran sebesar Rp. 1.500.000,00 ---
 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan 1 x 4 ---
 (satu kali angsuran dalam empat bulan) sebesar ---
 Rp. 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu ---
 rupiah), dengan sisa pokok pinjaman ---
 sebagai berikut :

1. Tanggal 03 September 2002 (tahun dua ribu dua),
 sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 18.500.000,00 ---
 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah), ---
2. Tanggal 03 Januari 2003 (tahun dua ribu tiga),
 sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 17.000.000,00 ---
 (tujuh belas juta rupiah), ---
3. Tanggal 03 Mei 2003 (tahun dua ribu tiga),
 sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 15.500.000,00 ---
 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah), ---
4. Tanggal 03 September 2003 (tahun dua ribu tiga)
 sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 14.000.000,00 ---
 (empat belas juta rupiah), ---
5. Tanggal 03 Januari 2004 (tahun dua ribu empat),
 sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 12.500.000,00 ---
 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), ---
6. Tanggal 03 Mei 2004 (tahun dua ribu empat),
 sisa pokok pinjaman menjadi 0 (nol) / Lunas. ---

KANTOR NOTARIS

sebesar 24 % (dua puluh empat persen) setanun. ---

--- Bunga diperhitungkan tiap-tiap bulan dan segera
dibebankan debit atas rekening koran dari PENGAMBIL
KREDIT yang masih berjalan pada BANK. ---

--- Perhitungan bunga dihitung dari jumlah uang ---
pinjaman yang telah diambil (debit saldo) dan ---
tunggakan bunga (bunga administratif pinjaman) ---
bunga mana harus dibayar selambat-lambatnya pada ---
akhir tiap-tiap bulan berturut-turut, ---
yang perhitungannya : ---

a. Mutasi debit secara tunai atau pemindahbukuan ---
maupun melalui kliring, hari/tanggal valuta ---
adalah hari ini , ---

b. Mutasi kredit secara tunai atau pemindahbukuan ---
atau dengan kredit nota melalui kliring hari / ---
tanggal valuta adalah hari ini , ---

c. Mutasi kredit dengan werkat kliring, hari/ ---
tanggal valuta adalah hari berikutnya, ---

Dan PENGAMBIL KREDIT wajib segera menyetor uang ---
tunai sebesar jumlah bunga yang telah dihitung itu ---
untuk menjaga maksimum kredit selalu tidak ---
melampaui batas maksimum kredit yang diijinkan oleh ---
BANK sesuai apa yang tersebut pada pasal 1 di atas. ---

PASAL 3. ---

Apabila terjadi tunggakan, baik tunggakan pokok ---
maupun tunggakan bunga (bunga administratif ---
pinjaman) maka dikenakan denda (penalty rate) ---
sebesar 50 % (lima puluh persen) dari suku bunga ---
yang berlaku atas tunggakan pokok dan bunga. ---

PASAL 4. ---

--- Besarnya suku bunga tersebut di atas dapat ---
ditinjau kembali (reviewable) sewaktu-waktu oleh ---
BANK / Kreditor tanpa memberitahukan terlebih dahulu

KANTOR NOTARIS

bunga dimaksud, cukup dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Debitur / PENGAMBIL KREDIT.

PASAL 5.

PENGAMBIL KREDIT diwajibkan membayar biaya rekening koran kepada BANK sebesar Rp. 16.000,00 (enam belas ribu rupiah) termasuk meterai untuk tiap tiap bulannya sampai dengan kredit terbayar lunas.

PASAL 6.

PENGAMBIL KREDIT diwajibkan menggunakan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) sebagai Bankir Utama dan semua transaksi keuangan dari PENGAMBIL KREDIT wajib disalurkan lewat rekening koran yang berjalan pada BANK, demikian pula lain lain aktivitas keuangan dari PENGAMBIL KREDIT pada BANK,

Semua pengeluaran dan semua penerimaan PENGAMBIL KREDIT guna keperluan untuk menambah modal kerja tersebut diatas dilakukan dengan perantara BANK dengan jalan dibayarnya kepada BANK atau diterimaknya oleh BANK.

Asli bukti kepemilikan barang agunan (jaminan) PENGAMBIL KREDIT disimpan di BANK sampai kredit tersebut lunas.

PENGAMBIL KREDIT harus menyelenggarakan administrasi keuangan / pembukuan secara tertib dan benar dan wajib menyerahkan laporan perkembangan usaha secara periodik kepada BANK.

Disposisi hanya untuk keperluan Modal Kerja Dagang pakaian jadi yang sesuai dengan keperluan pinjaman dan tidak boleh untuk keperluan yang lain.

PENGAMBIL KREDIT wajib mengurus dan memperpanjang

KANTOR NOTARIS

berjalan. -----

PASAL 7. -----

PENGAMBIL KREDIT diwajibkan membayar kepada
BANK : -----

- a. Provisi kredit sebesar 1,5 % (satu koma lima
persen) dari pinjaman dalam hal ini dari
Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah),
yaitu sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu
rupiah) diluar suku bunga. -----
- b. Biaya percetakan sebesar Rp. 50.000,00 (lima
puluh ribu rupiah), -----
- c. Bea meterai sebesar Rp. 6.000,00 (enam
ribu rupiah). -----

Provisi kredit, biaya percetakan dan bea meterai
dipungut sekaligus pada hari dan tanggal
penandatanganan akta ini dan dibayar lunas oleh
PENGAMBIL KREDIT kepada BANK. -----

PASAL 8. -----

BANK sewaktu-waktu tanpa harus memperhatikan
sesuatu tenggang waktu tertentu, berhak mengakhiri
perjanjian ini dan dalam demikian PENGAMBIL KREDIT
wajib membayar kembali dengan segera hutang beserta
bunga yang ditarik berdasarkan perjanjian kredit
ini. -----

PASAL 9. -----

Pada tiap-tiap bulan PENGAMBIL KREDIT wajib
memberikan laporan pada BANK, laporan mana harus
menurut contoh-contoh yang diberikan oleh BANK
kepada PENGAMBIL KREDIT yaitu : -----

- a. daftar pembelian/penjualan serta stock barang
barang dagangan , -----
- b. daftar ringkasan mutasi kas , -----
- c. perincian hutang-piutang dengan jumlah uang -----

alamat masing-masing ,
d. daitar perkembangan usahanya (progress report)

KANTOR NOTARIS

PASAL 10.

— Apabila fasilitas kredit ini dipergunakan menyimpang dari ketentuan-ketentuan seperti diuraikan dalam akta ini, maka BANK sewaktu-waktu dapat membatalkan perjanjian ini dan seluruh hutang PENGAMBIL KREDIT menjadi tertagih atau jatuh tempo dan BANK berhak menetapkan tarip bunga menyimpang dari akta ini,

PASAL 11.

— Selanjutnya untuk lebih menjamin kepastian pembayaran kembali sebagaimana mestinya semua jumlah hutang yang wajib dibayar oleh PENGAMBIL KREDIT kepada BANK baik berdasarkan Surat Perjanjian Kredit dan atau surat perjanjian lainnya, baik yang sekarang telah ada maupun yang timbul dikemudian hari, baik berupa hutang pokok, bunga-bunga, uenda-denda, biaya penagihan dan biaya lainnya, maka PENGAMBIL KREDIT telah menandatangani :

— Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama

Nomor : 89/HT/V/ /2002, tanggal

03-05-2002 (tiga Mei tahun dua ribu dua), yang

di buat dihadapan saya, Notaris,

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten

Ngawi, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar

Rp. 31.000.000,00 (tiga puluh satu juta

rupiah), terhadap :

— 1 (satu) bidang tanah perumahan,

dan berakut segala sesuatu yang tertanam,

ditempatkan dan didirikan di atas tanah

tersebut, baik yang sekarang telah ada maupun

KANTOR NOTARIS

dengan : -----

--- Sertipikat Hak Milik Nomor : 365, -----

terdaftar atas nama -----
terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten
Ngawi, Kecamatan -----, Kelurahan -----
lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur -----
Nomor : 16/-----/2000, tanggal 13-12-2000
(tiga belas Desember tahun dua ribu) -----
dengan luas tanah 108 m² (seratus delapan
meter persegi), yang dikeluarkan oleh -----
Kantor Pertanahan Kabupaten -----

--- Kuasa-kuasa dalam akta ini merupakan bagian -----
yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta -----
ini dan dari surat perjanjian kredit dan / atau -----
surat perjanjian lainnya yang dengan tidak adanya -----
kuasa-kuasa itu tidak akan dibuat oleh karenanya -----
kuasa-kuasa tersebut tidak akan batal atau dapat -----
dibatalkan oleh sebab apapun dan alasan apapun juga -----
selama PENGAMBIL KREDIT belum melunasi hutangnya / -----
memenuhi kewajiban-kewajibannya terhadap BANK -----
sedangkan apabila PENGAMBIL KREDIT telah melunasi -----
seluruh hutangnya kepada BANK dan sudah memenuhi -----
kewajiban-kewajibannya terhadap BANK, maka kuasa -----
kuasa tersebut akan menjadi batal dengan sendirinya,
--- Selama perjanjian ini berlaku dan berjalan, maka
PENGAMBIL KREDIT tidak berhak untuk berbuat sesuatu
yang sifatnya dapat merugikan BANK, -----

----- PASAL 12. -----

--- PENGAMBIL KREDIT tanpa seijin BANK tidak -----
diperkenankan mengadakan investasi/penyertaan, -----
membagi keuntungan dan pinjaman jangka panjang -----
kepada Perusahaan lain. -----
--- Demikian juga perubahan status perusahaan, -----

harus dengan ijin BANK.

PASAL 13.

PENGAMBIL KREDIT ada dalam keadaan lalai jika PENGAMBIL KREDIT melanggar waktu pembayaran yang telah ditetapkan dalam akta ini, kelalaian mana cukup dibuktikan karena lewatnya waktu sehingga tidak diperlukan lagi peringatan lewat juru sita atau peringatan lain semacam itu.

Jika PENGAMBIL KREDIT lalai memenuhi kewajibannya maka disamping jalan yang telah disediakan oleh Hukum berdasarkan pasal-pasal 1 - 12 di atas, maka BANK diberi ijin dan kuasa untuk menjual dan menyerahkan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam akta ini kepada pihak ketiga dengan cara, syarat dan harga yang dipandang baik oleh BANK sendiri satu dan lainnya dengan hak substitusi istimewa Hak Substitutie kepada BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA.

Hasil penjualannya akan dipergunakan oleh BANK untuk melunasi hutang PENGAMBIL KREDIT berikut ongkos-ongkos dan biaya-biaya, dengan ketentuan bahwa jika hasil penjualannya itu kurang dari jumlah hutang, maka PENGAMBIL KREDIT akan segera melunasi kekurangannya, dan jika ada kelebihannya maka kelebihannya itu akan segera dikembalikan pada PENGAMBIL KREDIT.

PENGAMBIL KREDIT mengikat dirinya untuk tanpa syarat menyerahkan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam akta ini, pada saat diminta oleh dan BANK atau kuasanya dan jika barang-barang itu berupa rumah maka penyerahan itu akan dilaksanakan dalam keadaan kosong dari semua penghuninya.

PASAL 14.

PENGAMBIL KREDIT wajib

KANTOR NOTARIS

KANTOR NOTARIS

Clause untuk dan atas nama BANK kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh BANK, seluruh atau sebagian barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam kredit dengan kemungkinan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh PENGAMBIL KREDIT sebagaimana disebutkan dalam polis dan disimpan oleh BANK.

PASAL 15.

Perjanjian ini bersama-sama dengan segala hubungannya dan segala akibatnya dikuasai oleh syarat-syarat umum Perjanjian Pinjaman dan kredit PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) dikenal dengan Model SU, yang oleh BANK ditetapkan sebagai syaratnya pula dalam pemberian kredit dan uang muka yang sudah diketahui sepenuhnya oleh PENGAMBIL KREDIT.

PASAL 16.

Biaya Notaris dan biaya-biaya kredit lainnya yang berkaitan dengan pemberian kredit semuanya ditanggung dan dibayar tunai oleh PENGAMBIL KREDIT, sebelum kredit tersebut direalisasi.

PASAL 17.

PENGAMBIL KREDIT mengikat diri untuk menyetujui dan tunduk kepada peraturan-peraturan dan kebiasaan-kebiasaan BANK tentang pemberian kredit yang telah ada atau di kemudian hari yang akan diadakan oleh BANK.

PASAL 18.

Apabila setelah perjanjian ini berakhir PENGAMBIL KREDIT menunggak, maka bunga dan denda bunga yang telah ditentukan dalam Persetujuan Membuka Kredit ini tetap berlaku demikian pula segala persyaratan lain-lainnya.

PASAL 19.

KANTOR NOTARIS
[REDACTED]

--- Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya -
serta pelaksanaannya kedua belah pihak memilih ---
tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan
umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri [REDACTED]
dan/atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara ---
(BULPN) Surabaya dengan tidak mengurangi hak dan
wewenangnya BANK untuk menuntut pelaksanaan / ---
eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap ---
PENGAMBIL KREDIT berdasarkan perjanjian ini melalui
atau dihadapan Pengadilan-pengadilan lainnya ---
dimanapun juga didalam wilayah Republik Indonesia.

--- DEMIKIAN AKTA INI ---

--- Diselesaikan sebagai minuta di Ngawi, pada hari
dan tanggal seperti tersebut pada awal akta di atas
dengan dihadiri oleh saksi-saksi, ---

1. Nona [REDACTED];
2. Nyonya [REDACTED];

kedua-duanya Pegawai Kantor Notaris dan bertempat
tinggal di Ngawi, sebagai saksi-saksi, ---

--- Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris
kepada para penghadap dan para saksi maka pada
ketika itu juga, para penghadap, para saksi dan
saya, Notaris menandatangani akta ini. ---

--- Dibuat dengan tanpa perubahan, gantian, coretan
maupun tambahan, ---

--- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan
secukupnya. ---

--- DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA. ---

Notaris





SURAT PENGAKUAN HUTANG

Nomor:

Untuk kepentingan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) sebagai Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pendiriannya (Anggaran Dasarnya) yang dimuat dalam Akta Nomor 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat di hadapan MUHANI SALIM, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 73 tanggal 11 September 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 11 tahun 1992 berikut perubahannya dengan Akta Nomor 78 tanggal 19 September 1992 tentang Berita Acara Rapat dan Akta Pembetulan Nomor 6 tanggal Oktober 1992 dibuat oleh Notaris yang sama dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 84 tanggal 20 Oktober 1992 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 010A tahun 1992;

Pada hari ini, tanggal _____ bulan _____ tahun _____ yang bertandatangan di bawah ini : *)

dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang sejumlah di bawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan Surat Pengakuan Hutang ini, sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung segala hutang (hoofdelijk**), selanjutnya disebut YANG BERHUTANG ; menyatakan dengan sesungguhnya mengaku berhutang kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Cabang _____ selanjutnya disebut BANK karena telah menerima uang sebagai pinjaman sejumlah Rp. _____

(_____)
menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh BANK sebagaimana tersebut dibawah ini :

PENGUNAAN PINJAMAN

Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan _____

**PROVISI, BUNGA, BUNGA TAMBAHAN
DENDA DAN JANGKA WAKTU PINJAMAN**

Pasal 2

1. YANG BERHUTANG harus membayar provisi sebesar _____ % dari besarnya pinjaman tersebut diatas atau sebesar Rp. _____ (_____) yang harus dibayar tunai dan sekaligus lunas pada saat penanda-tanganan pengakuan hutang ini dan untuk pembayaran provisi tersebut Surat Pengakuan Hutang ini dipergunakan sebagai bukti.

*) Diisi dengan pihak yang berhutang.
**) Hanya dipergunakan bila peminjam terdiri atas 2 orang atau lebih

2. Atas pokok pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar _____ % per tahun secara Flat/Annuitet/Non Annuitet. *)
3. Pokok Pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK dengan cara mengangsur menurut aturan angsuran tetap, yaitu jumlah angsuran pokok pinjaman berikut bunganya dalam _____ kali angsuran bulanan berturut-turut tiap-tiap kali sebesar Rp. _____ (_____) dimulai pada bulan _____ tahun _____ dengan ketentuan bahwa pembayaran angsuran yang ditetapkan harus dilaksanakan selambat-lambatnya pada akhir bulan angsuran **).
- Tiap-tiap jumlah angsuran baik pokok maupun bunga yang terlambat dibayar YANG BERHUTANG dikenakan bunga tambahan sebesar 50 % dan atau denda sebesar 50 % dari tarif bunga per bulan (flat) x angsuran pokok tertunggak, dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan, sedangkan jika terjadi pelunasan maju maksimum sampai dengan 3 (tiga) bulan sebelum jatuh tempo pinjaman, diberikan potongan pembayaran bunga menurut ketentuan BANK kepada YANG BERHUTANG.
4. Apabila pengakuan hutang ini telah jatuh tempo dan ternyata YANG BERHUTANG belum melunasi seluruh hutangnya kepada BANK maka ketentuan tentang besarnya bunga, bunga tambahan dan denda tetap berlaku sebagaimana yang telah ditetapkan berdasarkan pengakuan hutang ini.

SYARAT - SYARAT PENARIKAN PINJAMAN

Pasal 3

Penarikan pinjaman dapat dilaksanakan apabila : ***)

JAMINAN

Pasal 4

Guna menjamin supaya pinjaman dibayar dengan semestinya serta untuk menjamin pembayaran lunas segala hutang YANG BERHUTANG kepada BANK berupa pokok pinjaman, bunga, tambahan bunga/denda dan biaya-biaya lain yang timbul sehubungan dengan pengakuan hutang ini dan sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini, maka YANG BERHUTANG memberikan jaminan kepada BANK sebagaimana tersebut di bawah ini ****)

ASURANSI TERHADAP PINJAMAN ATAU JIWA PEMINJAM

Pasal 5

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

*) Coret yang tidak diperlukan.

***) Digunakan untuk pinjaman dengan angsuran tetap/Flat.

****) Diisi sesuai dengan syarat keputusan kredit oleh Pemutus kredit.

*****) Diisi dengan jenis jaminan, pengikatan jaminan dan form yang digunakan

ASURANSI TERHADAP BARANG JAMINAN

Pasal 6

YANG BERHUTANG wajib mempertanggungkan atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan Banker's clause kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh **BANK**, seluruh maupun sebagian barang-barang yang dapat diasuransikan yang dipergunakan sebagai jaminan dalam pinjaman ini minimal selama jangka waktu pinjaman dengan kemungkinan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh **YANG BERHUTANG** sebagaimana disebutkan dalam polis dan disimpan di **BANK**.

KEWAJIBAN LAIN DARI YANG BERHUTANG

Pasal 7

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

PEMERIKSAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 8

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

PERNYATAAN

Pasal 9

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan-keterangan dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh **BANK** atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, atau yang kemudian akan ditetapkan oleh **BANK** terutama mengenai kebijaksanaan pemberi pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari **BANK** tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1, dan setiap waktu **BANK** berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka **BANK** berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan **YANG BERHUTANG** diwajibkan tanpa menunda-nunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, tambahan bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul, dengan seketika dan sekaligus lunas.
4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka **BANK** berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara di bawah tangan maupun di muka umum, untuk dan atas permintaan **BANK** dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan **YANG BERHUTANG** dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 4 Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan pada ayat 4 tersebut di atas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya **YANG BERHUTANG** sendiri, pihak **BANK** dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

BIAYA-BIAYA LAINNYA
Pasal 10

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

DOMISILI
Pasal 11

Tentang Surat Pengakuan Hutang ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya **YANG BERHUTANG** memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan/atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) di dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya **BANK** untuk meruntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap **YANG BERHUTANG** berdasarkan Surat Pengakuan Hutang ini melalui atau di hadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya di manapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

KETENTUAN-KETENTUAN LAIN
Pasal 12

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

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG *)

*) a. Dalam hal Surat Pengakuan Hutang ini dicap jempol oleh yang berhutang wajib dilegalisir / diwaarmark oleh pejabat yang berwenang.
b. Jika dapat menulis tiap-tiap yang berhutang harus menulis sendiri diatas tanda tangannya:
"Baik untuk sejumlah Rp. (dengan huruf) ditambah dengan bunga dan ongkos-ongkos".

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No: 89 /HT/Y/Ngawi/2002

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal 03 (tiga)
bulan Mei tahun 2002 dua ribu dua)

hadir dihadapan saya [redacted] Parjana Hukum, [redacted]
yang berdasarkan Surat Keputusan [redacted] Menteri Negara Agraria /
Kepala Badan Pertanahan Nasional [redacted]
tanggal 04 Maret 1992 nomor 3 - XI - 1996 [redacted]
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 se-Kabupaten Ngawi

dan berkantor di Jalan Yos Sudarso

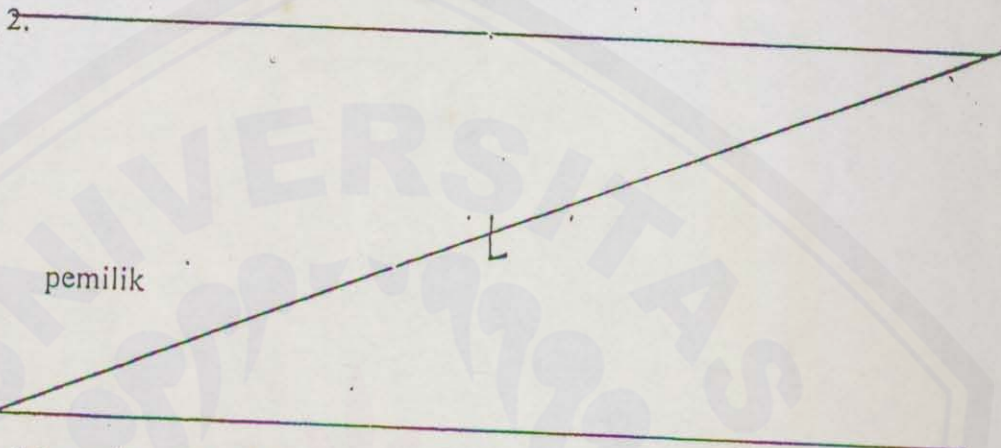
Nomor : 28 Ngawi [redacted] dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : ----

- I. 1. Tuan [redacted], Swasta, [redacted]
pemegang Surat Keterangan Nomor : [redacted]
400/64/415.152.1015/2002 tanggal 30 April 2002, -
2. [redacted], Swasta, pemegang Surat [redacted]
Keterangan Nomor : 400/65/415.152.1015/2002 ----
tanggal 30 April 2002, ----
- menurut keterangan mereka keduanya ----
suami-isteri, bertempat tinggal di ----
Kabupaten [redacted], Kecamatan [redacted], Kelurahan ----
[redacted] Jalan Kyai [redacted] Lingkungan [redacted] ----
[redacted]. ----



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

.....
sahkan coretan



[Handwritten signatures and initials]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

selaku pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II. ~~.....~~ Pemimpin Cabang PT. ~~.....~~
 (PERSERO) Cabang ~~.....~~ bertempat tinggal di Jalan Ahmad
 Yani Nomor : 55 Ngawi;
 - menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam
 jabatannya tersebut mewakili Direksi berdasarkan Surat
 Kuasa Nomor 59 tertanggal 11 Mei 1999 yang dibuat dihadapan
~~.....~~ Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, oleh karena
 itu berdasarkan Anggaran Dasar PT. ~~.....~~
 (PERSERO) yang dimuat dalam akta Nomor 133 tanggal
 31 Juli 1992 yang dibuat oleh ~~.....~~ Sarjana Hukum,
 Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara-
 Republik Indonesia Nomor 73 tanggal 11 September 1992
 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A
 tahun 1992 berikut perubahan-perubahannya, terakhir dengan
 Akta Nomor 7 tanggal 04 September 1998, yang dibuat
 dihadapan ~~.....~~, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta
 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia
 Nomor 86 tanggal 26 Oktober 1999 Tambahan Berita Negara
 Republik Indonesia Nomor 7216 tahun 1999, bertindak untuk
 dan atas nama PT. ~~.....~~ (PERSERO)
 berkedudukan di Jakarta, Jalan Jendral ~~.....~~
 Jakarta Pusat.

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.

disahkan coretan

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

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 penghadap ~~_____~~ bersama-sama dengan Nyonya ~~_____~~

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani 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 pelunasan 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 : -----

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

seluas _____ Nomor _____ m2(_____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

~~Akta Persetujuan ...
membuka Kredit : ...
meterai cukup, ...
nomor : 03, tanggal ...
Mei 2002, ...
meterai cukup, ...
yang dibuat dihadapan ...
ya, Notaris di ...
awil.~~

disahkan coretan
gagar, gantian.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

disahkan coretan

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

UNIVERSITAS JEMBER

tingkat I (Pertama) --
 jenis obyek berupa :
 (satu) Hak atas tanah
 yang diuraikan dibawah
 ini :
 Sebidang tanah Hak
 Milik nomor 365,
 yang terletak di :
 Propinsi Jawa Timur,
 Kabupaten _____
 Kecamatan _____
 Kelurahan _____
 seluas 108 m²
 (seratus delapan
 meter persegi)
 sebagaimana diuraikan
 dalam Surat Ukur
 tertanggal
 13 Desember 2000
 Nomor : 16/Pelem/2000
 sertifikat tanda
 bukti haknya tertang-
 gal 19 Juni 2001,
 terdaftar atas nama
 _____,
 Sertipikat tersebut --
 diserahkan kepada
 saya untuk keperluan
 pendaftaran Hak Tang-
 gungan yang diberikan
 dengan akta ini.

 sahkan co etan dengan

 tian.

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

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

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

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

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

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

• Hak Milik atas sebidang tanah ;
 Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____
 seluas kurang lebih : _____ m2
 _____ meter persegi);

[Handwritten signatures and initials]

 Kp. G

disahkan coretan

dengan batas-batas :

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

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 : -----

7

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

Nomor

terletak di : -----

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

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

disahkan coretan

Hak

Handwritten signature

Handwritten initials

~~Handwritten scribble~~

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 : -----
Segala sesuatu yang tertanam, ditempatkan dan -----
didirikan di atas tanah tersebut, baik yang sekarang -
telah ada maupun dikemudian hari akan ada yang karena -
sifat, guna peruntukannya atau menurut penetapan -----
Undang-undang termasuk sebagai barang tetap, -----
setempat dikenal sebagai Kelurahan ~~Aranda~~ -----
Kecamatan ~~Aranda~~, Kabupaten ~~Aranda~~, Propinsi ~~Aranda~~.

disahkan coretan

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. -----

Handwritten signature

Handwritten initials

~~Handwritten scribble~~

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :-----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. inengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu
 - g. 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 hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- 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 menggunakan 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 Kantor Rekaniteraan Pengadilan Negeri [redacted] dan/atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BULPN) [redacted]. -----

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

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebaran Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama. -----

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

sahkan coretan

[Handwritten signatures and initials: "Rahmawati", "Jon Heng Das", "Bsp G", and a crossed-out signature]

Z

~~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 : -----

1. Nona [redacted], -----
 2. Nyonya [redacted], -----
- Kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, -----
bertempat tinggal di [redacted], -----

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 ~~Ngawi~~.

untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua

[Handwritten signature]

~~_____~~

~~_____~~

~~_____~~

Persetujuan isteri Pihak Pertama

Persetujuan.....

[Handwritten signature]

~~_____~~

Saksi

Saksi

[Handwritten signature]

~~_____~~

[Handwritten signature]

~~_____~~



Pejabat Pembuat Akta Tanah

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

a) HAK : : Milik
 No. : 365
 Tgl. berakhirnya hak :

b) NIB 00016
 Letak Tanah

c) ASAL HAK
 1. Konversi Hak Yasan.
 2. Pemberian hak
 3. Tembakkan / Penggabungan bidang

d) DASAR PENDAFTARAN
 1. Daftar Isian 202
 Tgl. 14 - 04 - 2001
 No. 0506/BA/2001
 Kepala Kantor
 2. Surat Keputusan Pertanahan.
 Tgl. 16 - 04 - 2001
 No.
 3. Permohonan Konversi
 Tembakkan / Penggabungan bidang
 Tgl. 07 - 11 - 2000
 No. 1231/I/2000


e) SURAT UKUR
 Tgl. : 13 - 12 - 2000
 No. : 16 / 2000
 Luas : 108 M²

f) NAMA PEMEGANG HAK
 Tanggal lahir / ~~usia~~
 04 - 05 - 1964

g) PEMBUKUAN
 Tgl. 19 JUN 2001
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten / ~~Kabupaten~~
 NGAWI
 NIP

h) PENERBITAN SERTIPIKAT
 Tgl. 19 JUN 2001
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten / ~~Kabupaten~~
 NGAWI
 NIP

i) PENUNJUK Turunan Buku Letter C desa No. 240 Persil No. 8 a D.II
~~Jual Beli berdasarkan Surat Perjanjian Jual beli yang diketahui oleh~~
~~Kepala Kelurahan Pelem Tanggal 20 Mei 1997.~~
 Pengumuman Tgl. 14 - 02 - 2001 Nomor. 600.352.1-Peng/010/II/2001.
 Warisan berdasarkan Surat Keterangan waris yang diketahui oleh Kepala
 Kelurahan tanggal 20 Maret 1997.
 Akta Jual Beli PPAT Kab. SOEKARNO Tgl. 10-5-2001 No. 112/PPAT/2001.

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor.
HT.No; 160/02			
Hak Tanggungan	D.i.301.	_____	
Peringkat Ke; I.	Tgl;8-5-02.	Berkedudukan di Jakarta .	
Akte PPAT/Notaris	No;153/III/2/02		KANTOR PERTANA NGAWI
_____	D.i.208:		
Tgl.03-05-2002	Tgl; 20 MAY 2002		
No;89/HT/V// _____	No; _____		
2002.Sebesar.			_____
1.000.000,-.			_____

SURAT UKUR

Nomor : 16 / Pelem / 2000 ..

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : JAWA TIMUR

Kabupaten / Kotamadya : [REDACTED]

Kecamatan : [REDACTED]

Desa / Kelurahan : [REDACTED]

Peta : Besar

Nomor Peta Pendaftaran :

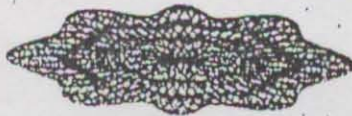
Lembar : 4 Kotak : B-5

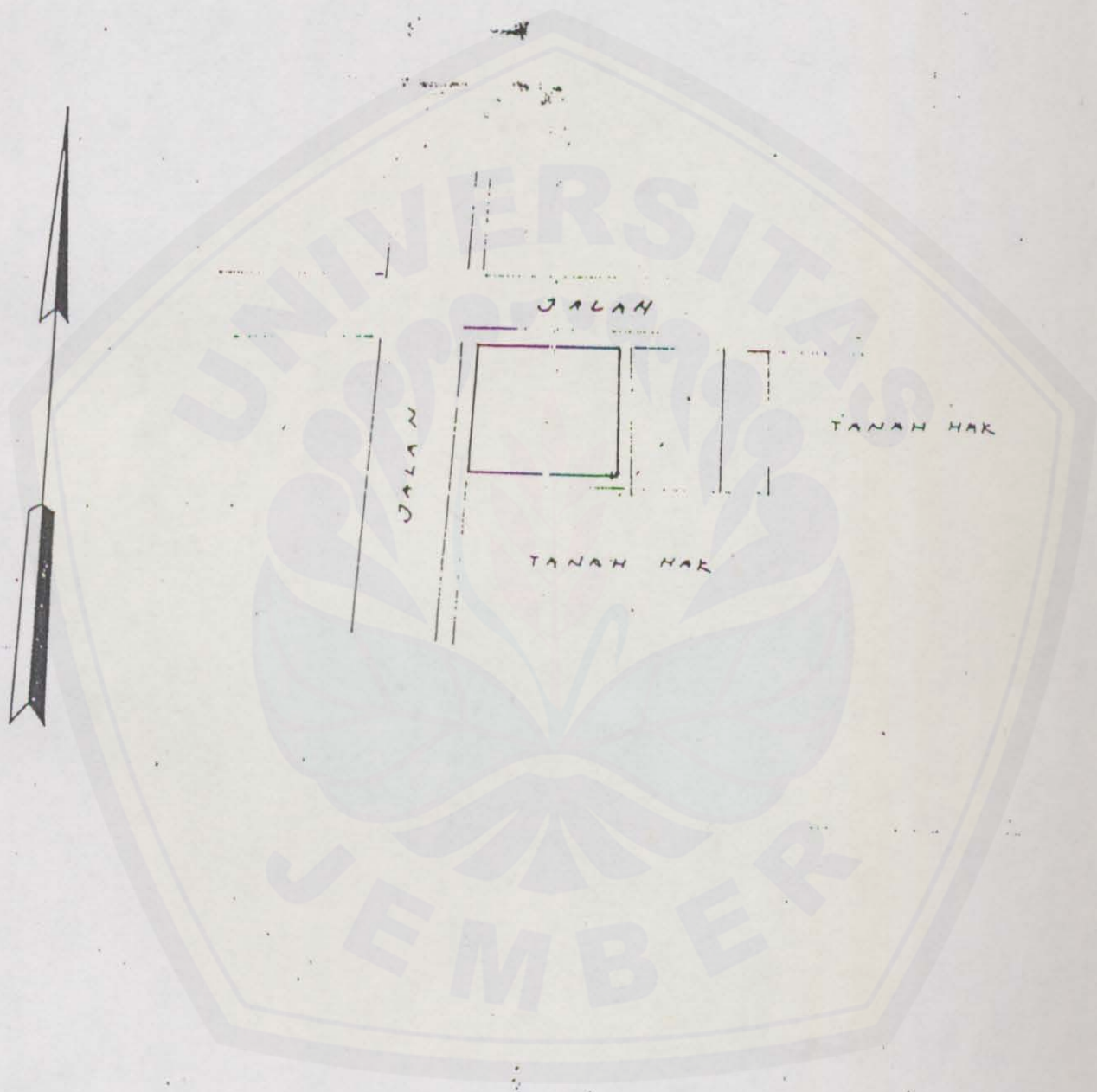
Kecadaaan Tanah : Perumahan

Tanda-tanda batas : Tugu tugu beton

luas : 108 M² (Seratus delapan meter persegi)

menunjukkan dan penetapan batas : Oleh Pemilik tanah.





PENJELASAN :

_____ batas tanah ini

Daftar Isian 302 tgl. 7 - 11 - 2000 No. 1875/2000
 Daftar Isian 307 tgl. 13 DEC 2000 No. 2929/2000

UNTUK SERTIPIKAT

Ngawi

Tgl. 13 - 12 - 2000

Tgl. 19 JUN 2001

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kejila Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kotamadya
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 NIP [Redacted]

Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kotamadya
 [Redacted]

ttd.
 [Redacted]
 NIP [Redacted]

Lihat surat ukur : Pemisahan Nomor : / 200.. Nomor hak :
Penggabungan
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200..... Nomor hak

1. PENANGGUNG/PENJAMIN HUTANG

a. Penanggung Hutang

Nama
Alamat
Nama Perusahaan
Alamat

b. Penjamin Hutang

Nama
Alamat
Pekerjaan

2. KEADAAN USAHA PENANGGUNG HUTANG / PENJAMIN HUTANG

Macet

BIDANG USAHA

DASAR HUKUM TERJADINYA HUTANG

a. PK. Nomor
Pokok/Max Credit
Jatuh waktu

b. PK. Nomor
Pokok/Max Credit
Jatuh waktu

SEBAB - SEBAB PIUTANG DINYATAKAN MACET

- Persaingan usaha semakin ketat, debetur, menunggai dunia.
- Usaha ybs mengalami kemerosotan dan tidak bisa memenuhi kewajibannya di BRI

PENETAPAN PIUTANG

- a. Tanggal Piutang dinyatakan DPK
Nilai Rp.
- b. Tanggal Piutang dinyatakan KL
Nilai Rp.
- c. Tanggal Piutang dinyatakan D
Nilai Rp.
- d. Tanggal Piutang dinyatakan M
Nilai Rp.

JUMLAH PIUTANG NEGARA YANG DISERA

- a. Pokok
 - b. Bunga / BAP
 - c. Denda / Penalty
 - d. Lain
- Jumlah

Rp Rp

*) Apabila lebih dari 1 (satu) perjanjian kredit agar disebut satu persatu.

kepada Yth.

Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)

Melalui :

Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) Madiun

Jl. Sarean No.5

di-

MADIUN

Srt. Keputusan Menteri Keuangan RI No.300/KMK.01/2002.

Menunjuk Surat Menteri Keuangan tersebut diatas tentang Perigurusan Piutang Negara dengan ini kami limpahkan pengurusan kasus piutang macet kami sebanyak [REDACTED] debitur atas nama [REDACTED]. (Daftar terlampir) untuk dapat ditagih / diselesaikan sesuai wewenang yang ada pada KP2LN.

Sebagai bahan kelengkapan pengurusan Piutang Negara Perbankan, kami lampirkan dokumen – dokumen sbb :

1. Ikhtisar Piutang Negara yang dilimpahkan.
2. Fotocopy Perjanjian Kredit.
3. Dokumen asli bukti kepemilikan dan pengikatan barang jaminan.
4. Fotocopy Identitas Penanggung Hutang (PH)/ Penjamin Hutang (PjH).
5. Fotocopy/Salinan Rekening Koran atau dokumen lain yang mendukung besarnya hutang.

Demikian kasus Piutang Negara yang dapat kami ajukan untuk dapat diselesaikan sesuai ketentuan yang berlaku. Atas perhatian dan kerjasama Saudara ,kami sampaikan terima kasih.

JEMBER