

EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK AKIBAT KREDIT MACET DAN
HAMBATANNYA OLEH BANK ASING KEPADA BADAN HUKUM
INDONESIA
(KAJIAN PUTUSAN MA No. 641.K/Pdt/1993)

S K R I P S I

Ditajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat - syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Oleh ;

Jwan Rusmana

NIM ; C10095189

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI.

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2001

5

Asal		Klass	346.043
Terima	03/4/01.	RUS	
No. Jember	10223761.	e	
		c-1	

346 043

**EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK AKIBAT KREDIT MACET DAN
HAMBATANNYA OLEH BANK ASING KEPADA BADAN HUKUM
INDONESIA**

(KAJIAN PUTUSAN MA No. 641.K/Pdt/1993)

OLEH

IWAN RUSMANA

NIM. C10095189

PEMBIMBING :

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

NIP. 130 808 985

PEMBANTU PEMBIMBING :

ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.

NIP. 130 889 546

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

2001

**EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK AKIBAT KREDIT MACET DAN
HAMBATANNYA OLEH BANK ASING KEPADA BADAN HUKUM
INDONESIA**

(KAJIAN PUTUSAN MA No. 641.K/Pdt/1993)



MOTTO

“Hukum selalu bermanfaat bagi orang yang memiliki, dan merugikan bagi orang yang tidak memiliki”. (Jean Jacques Rousseau)

“ Hukum yang tidak adil bukanlah hukum”. (Santo Agustinus)

Majalah Hukum Dan Masyarakat, 1995, Universitas Indonesia, Jakarta.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini sebagai tanda bakti dan hormat kepada:

Almamater yang kubanggakan.

Ayahanda H. Sutisna Nata dan Ibunda Hj. Murtasiah
Atas Segala Limpahan Do'a, Restu yang tulus dan Curahan Kasih
Sayangnya yang Tiada Putus Sampai Akhir,

Guru dan Dosen-dosenku Yang Telah Memberikan Ilmu dan Suri
Tauladan,

Kakak Tersayang Leila Emilia dan Ir. Soedarwoko, Isnaety Dewi, SE,
Hasan Ahmadi, SE serta Adik Tercinta Dadang R. A. dan Dedeh
Yulawati Atas Segala Perhatian, Ketulusan, Pengertian dan Kasih
Sayang Untuk Selamanya,

Keponakanku Yang Lucu-lucu Dea dan Bayu,

Yang Terkasih Galuh Adjeng KusumaWardhani.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK AKIBAT KREDIT MACET DAN
HAMBATANNYA OLEH BANK ASING KEPADA BADAN HUKUM
INDONESIA (KAJIAN PUTUSAN MA No. 641.K/Pdt/1993)**

Oleh :

IWAN RUSMANA
NIM. C10095189

PEMBIMBING


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

PEMBANTU PEMBIMBING


ANTONYUS SULARSO, S.H.M.H.
NIP. 130 889 546

Mengetahui,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM



DEKAN,


SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP. 130 879 632

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmad dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini berhasil penulis selesaikan. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir penulis untuk memperoleh derajat Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun permasalahan yang penulis angkat dalam skripsi ini adalah mengenai **EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK AKIBAT KREDIT MACET DAN HAMBATANNYA OLEH BANK ASING KEPADA BADAN HUKUM INDONESIA (KAJIAN PUTUSAN MA No. 641.K/Pdt/1993)**. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengkaji mengenai faktor penyebab terjadinya kredit macet, pelaksanaan eksekusi Grosse akta hipotik akibat kredit macet dan hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik.

Syukur alhamdulillah, dengan ridho-Nya serta dengan bantuan, dukungan serta perhatian dari semua pihak, penulis selalu mendapatkan jalan pemecahan atas hambatan dan kesulitan dalam penulisan skripsi ini. Penulis tidak lupa menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada yang terhormat :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U., Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan pengarahan, kritik dan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Antonius Sularso, S.H.,M.H.,Dosen Pembantu Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan pengarahan, kritik dan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Arie Sudjatno, S.H., Ketua Penguji yang telah memberikan koreksi dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.

4. Ibu Hidajati, S.H., Sekretaris Penguji yang telah memberikan koreksi dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Soewondo, S.H., M.S., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuan serta perhatian kepada penulis.
6. Bapak Samsudi, S.H., Dosen Wali penulis yang telah memberikan perhatian terhadap kelangsungan studi penulis selama ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan.
8. Segala yang terbaik bagi Iwan : Drs. Soenarko beserta keluarga, Niken Sekar Melathi, Ahmad Hidayat, Rully Farolan, Handy, Endro Nurcahyono, Onay dan Bablas, Arif Fahmy, Olink, Wahyu, Andre 'malang', Saridu, Bobby S. Wibowo dan Nidha, Ronny, Kusdaryanto, Yus Satyo, Yudho, Boim, Sandra Sihaloho.
9. Rekan-Rekan seperjuangan angkatan-95 Fakultas Hukum Universitas Jember dalam jalinan kebersamaan dan kekompakan.
10. Keluarga Besar Ikatan Mahasiswa DKI Jaya "IMADA" yang telah memberikan pelajaran mengenai tanggung jawab bagi penulis.
11. Semua pihak yang telah membantu penyelesaian penulisan skripsi ini.

Semoga budi baik bapak, Ibu dan Saudara semua mendapat balasan yang sesuai dari Allah SWT, Amin

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran serta kritik bagi kesempurnaan karya tulis ini. Akhirnya, penulis berharap semoga tulisan ini dapat menambah pengetahuan dan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum.

Jember, January 2001

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
RINGKASAN	x
I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Permasalahan	3
1.4 Tujuan Penulisan	3
1.4.1 Tujuan Umum	3
1.4.2 Tujuan Khusus	4
1.5 Metode Penulisan	4
1.5.1 Pendekatan Masalah	4
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	5
1.5.4 Analisa Data	6
II FAKTA,DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	13
2.3 Landasan Teori	18
2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit	18
2.3.2 Pengertian Hipotik	23

2.3.2.1 Tata Cara Pembebanan Hipotik	26
2.3.2.2 Pengertian Grosse Akta Hipotik	31
2.3.2.3 Pengertian Kredit Macet	34
2.3.2.4 Pengertian eksekusi Grosse Akta Hipotik.....	38
2.3 Pengertian Bank	40
2.4 Pengertian Badan Hukum	41
III. PEMBAHASAN	
3.1 Faktor Penyebab Timbulnya Kredit Macet	45
3.2 Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Hipotik	49
3.3 Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Hipotik Akibat Kredit Macet	56
3.4 Kajian	59
IV. KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan	61
4.2 Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

RINGKASAN

Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup rakyat adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam mengembangkan perekonomian dan perdagangan tersebut diperlukan dana yang tidak sedikit, kenyataan yang timbul dari perekonomian dan perdagangan yaitu adanya hambatan dan kesulitan yang muncul berkenaan dengan modal. Disinilah peranan bank sangat dibutuhkan, yang mana fungsi bank sebagai penghimpun dan penyalur dana dari dan ke masyarakat yang memerlukannya. Dalam kaitannya dengan hubungan bank dan nasabah maka hubungan tersebut adalah hubungan pemberian kredit, yang mana bank bertindak sebagai kreditur, sedangkan nasabahnya bertindak sebagai debitur. Pelaksanaan perjanjian yang menyangkut jaminan kredit dalam praktek pelaksanaannya menggunakan lembaga jaminan adalah hipotik, creditverband, fidusia dan gadai. Namun setelah berlakunya Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka lembaga jaminan hipotik, creditverband diganti dengan lembaga hak tanggungan.

Tujuan penulisan dimaksudkan untuk mengkaji dan menganalisa faktor penyebab timbulnya kredit macet, pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik akibat kredit macet serta hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik. Metode penulisan pada skripsi ini digunakan metode pendekatan yuridis normatif. Analisa data digunakan metode deskriptif kualitatif.

Faktor penyebab timbulnya kredit macet disebabkan faktor intern bank yang banyak tergantung pada integritas dan kemampuan yang baik dari pejabat bank yang terlibat dalam pemberian kredit yaitu sejak analisis kredit sampai kepada pemutus kredit yang terakhir, sistem dan prosedur pendirian serta pengawasan yang baik. Faktor intern nasabah tergantung pada kualitas sumber daya manusianya dimana para anggota manajemennya tidak mempunyai visi yang jelas dalam mengelola perusahaan. Faktor ekstern bank dan nasabah tergantung pada kondisi yang mempengaruhi kegiatan ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit yang diberikan berubah.

Pelaksanaan dari Grosse Akta Hipotik atau Grosse Akta Hak Tanggungan terdapat dua cara yaitu dengan melalui penjualan di muka umum seperti yang tercantum dalam pasal 1178 KUH Perdata dan titel eksekutorial yang terdapat dalam grosse akta hipotik seperti tercantum dalam pasal 224 HIR. Pelaksanaannya dengan cara mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri bagi bank swasta yang terjadi kredit macet dan untuk bank negara kepada PUPN/BUPLN yang penetapan penjualan benda jaminan baik bank swasta maupun bank negara melalui Kantor Lelang Negara.

Hambatan-hambatan pelaksanaan grosse akta hipotik atau grosse akta hak tanggungan akibat kredit macet dan hambatan-hambatan inilah yang menyebabkan tertundanya atau ditolaknya aksekusi grosse akta hipotik antara lain nasabah debitur tidak kooperatif dalam menjual agunan, nilai agunan tidak cukup untuk jumlah tagihan kredit, nasabah debitur mempunyai beberapa kreditur sehingga menyulitkan bank dalam penjualan agunan, campur tangan Mahkamah Agung diluar proses persidangan dan perselisihan jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hubungan hukum yang paling banyak terjadi antara bank dengan nasabahnya adalah hubungan pemberian kredit. Bank bertindak sebagai kreditur, sedangkan nasabah bertindak sebagai debitur. Secara umumnya perjanjian pemberian kredit diatur dalam pasal 1754 KUH Perdata perihal pinjam meminjam; khususnya pasal 1756 KUH Perdata tentang pinjam meminjam uang, namun surat persetujuan membuka kredit tidak hanya memuat ketentuan perihal pinjam meminjam uang saja, sehingga oleh karenanya hubungan hukum itu tidak hanya dikuasai oleh ketentuan pasal 1756 KUH Perdata, melainkan dikuasai juga oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak serta asas-asas umum hukum perjanjian. Dalam hal ini isi kesepakatan para pihak memegang peranan yang penting yang mana di dalam hukum perjanjian kita menganut asas kebebasan berkontrak dan para pihak boleh memperjanjikan lain dari pada apa yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum serta kesusilaan (Setiawan,1992:224).

Hipotik diatur dalam buku II KUH Perdata, bab XXI, pasal 1162 – pasal 1232. Lembaga jaminan tersebut dengan keluarnya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) masih tetap berlaku sebelum terbentuknya lembaga jaminan yang baru. Menurut pasal 1162 KUH Perdata hipotik adalah :

“Suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari benda-benda tersebut bagi pelunasan suatu perikatan”.

Hipotik sebagai hak kebendaan dibuat dengan cara mengadakan perjanjian tersendiri yang mengikuti kepada perjanjian pokoknya dan perjanjiannya berdasarkan pasal 1121 KUH Perdata harus dibuat dengan akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang (Gatot Supramono, 1996:79).

Sertifikat hipotik yang disertai akta hipotik mempunyai fungsi sebagai grosse akta hipotik serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 224 HIR dan mempunyai fungsi sama dengan putusan pengadilan yaitu memiliki kekuatan yang dapat dimintakan eksekusi kepada pengadilan negeri secara langsung tanpa proses gugatan biasa.

Pelaksanaan perjanjian yang menyangkut jaminan kredit dalam praktek biasanya menggunakan lembaga jaminan diantaranya hipotik, creditverband, fidusia dan gadai. Namun setelah berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka lembaga hipotik dan creditverband diganti dengan lembaga hak tanggungan. Hak tanggungan ini merupakan satu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminan, adapun salah satu ciri khas yang kuat dari hak tanggungan yang terdapat dalam undang-undang hak tanggungan tersebut adalah pelaksanaan eksekusinya yang mudah dan memberikan jaminan kepastian hukum, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi (A.P.Parlindungan, 1996:1).

Bila dibandingkan dengan lembaga jaminan hipotik, maka dalam UUHT pelaksanaan eksekusinya lebih mudah, misalnya melalui sertifikat hak tanggungan yang memuat kata , “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”; sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial.

Eksekusi grosse akta hipotik dalam prakteknya tidak semudah yang dijalankan, ini dikarenakan adanya masalah kredit macet yang timbul dari adanya perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak kreditur dan debitur. Hal ini tentu menyangkut faktor-faktor penyebab timbulnya kredit macet, pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik akibat kredit macet dan hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik.

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis mengkajinya dalam suatu skripsi dalam judul :

“EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK AKIBAT KREDIT MACET DAN HAMBATANNYA OLEH BANK ASING KEPADA BADAN HUKUM INDONESIA (KAJIAN PUTUSAN MA No. 641.K/Pdt/1993) ”.

1.2 Ruang Lingkup

Uraian pada skripsi ini dibatasi sesuai dengan judul yaitu : Eksekusi Grosse Akta Hipotik Akibat Kredit Macet dan Hambatannya Oleh Bank Asing Kepada Badan Hukum Indonesia (Kajian Putusan MA No. 641.K./Pdt/1993). Selanjutnya dikhususkan hanya pada pengkajian dan analisis faktor penyebab timbulnya kredit macet, pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik akibat kredit macet dan hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik.

1.3 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut

1. Apa yang menjadi faktor penyebab timbulnya kredit macet ?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik akibat kredit macet ?
3. Apa yang menjadi hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan yang dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua), yaitu :

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam mendapatkan gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran baik itu kepada pemerintah, praktisi hukum, akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam bidang ilmu hukum.
3. Untuk menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh, dalam membantu mewujudkan masyarakat yang aman dan tentram serta berkeadilan

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa faktor penyebab timbulnya kredit macet
2. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik akibat kredit macet
3. Untuk mengkaji dan menganalisa hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik

1.5 Metode Penulisan

Agar suatu penulisan karya ilmiah mempunyai nilai ilmiah, maka harus digunakan metode ilmiah. Metode ilmiah merupakan suatu pengejaran terhadap kebenaran ilmiah yang diatur oleh pertimbangan-pertimbangan logis (M.Nizar, 1988:42).

Penulisan skripsi ini agar mengandung kebenaran yang merupakan syarat karya ilmiah, maka digunakan metode penulisan berupa pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data dan analisa data.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Untuk membantu masalah tersebut di atas, metode pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif itu adalah:

“ Pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau metode pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teri hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan” (Soemitro, 1985:24)”.

Metode pendekatan dengan menggunakan pendekatan secara yuridis normatif yaitu dengan cara mengamati dan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang berlaku baik bersifat formal seperti undang-undang maupun aturan-aturan yang timbul dari praktek hukum sehari-hari terutama berasal dari praktek perkara perdata.



Pendekatan tersebut dibandingkan dengan pertimbangan hukum dari hakim yang diperoleh dari membaca putusan-putusan pengadilan dan mengkaji pokok-pokok pertimbangan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan yang ditunjuk yang erat kaitannya dengan pokok materi.

1.5.2 Sumber data

Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder, yaitu :

“Sumber data yang tertulis yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan yaitu dari literatur, peraturan perundang-undangan dan dokumen yang ada hubungannya dengan objek yang diteliti “ (Soemitro, 1988:20).

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri atas :

- a. bahan hukum primer, yang memuat peraturan-peraturan hukum positif baik yang bersifat materiil maupun formal (Hukum Acara Perdata).
- b. bahan hukum sekunder, yang memuat pendapat, ajaran dan anggapan para ahli hukum yang tercantum dalam karya ilmiah mandiri maupun berupa artikel-artikel lepas yang termuat dalam majalah hukum.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Studi Dokumentasi

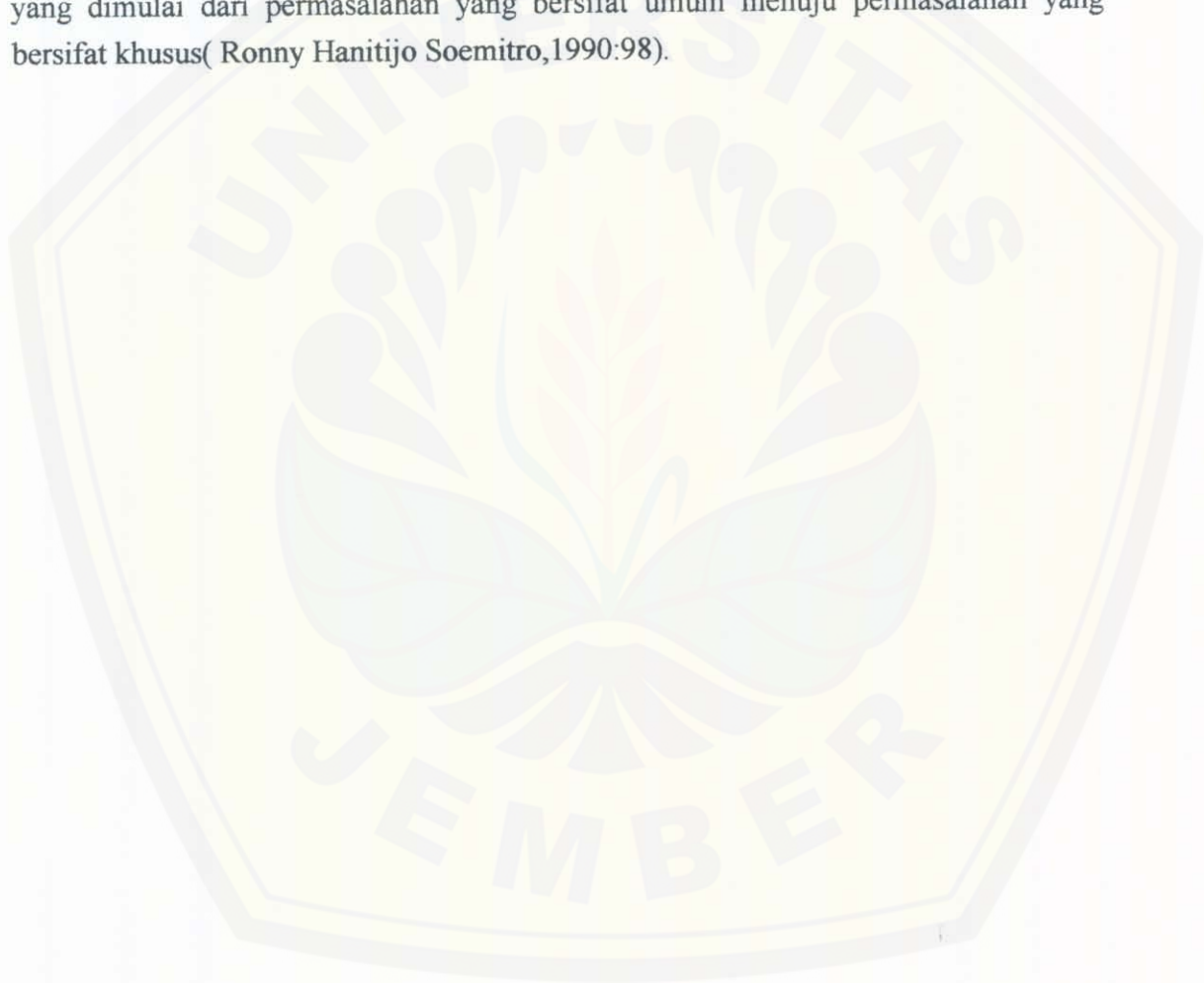
Yaitu kajian dokumen negara dalam hal ini berupa putusan Mahkamah Agung nomor 641.K/Pdt/1993.

- b. Studi Kepustakaan

Sebagai suatu kajian ilmiah adalah studi literatur. Studi literatur merupakan pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku literatur, pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan.

1.5.4 Analisa Data

Data-data yang diperoleh dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Agar diperoleh hasil analisa data yang baik maka digunakan metode berpikir deduktif, yaitu suatu metode analisa yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian yang khusus. Dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus(Ronny Hanitijo Soemitro,1990:98).



II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pembahasan skripsi ini berdasarkan suatu fakta, pada bulan September tahun 1981 “INDIAN OVERSEAS BANK (IOB)” yang berkantor pusat di Madras-India dan berkantor cabang di Hongkong, menyetujui permohonan kredit PT.YOUNG INDONESIA TEXTILE INDUSTRIES (PT.YITI, Ltd). Sebesar US \$ 500.000 atau setara Rp.312.500.000,- kesepakatan antara “IOB” dan PT.YITI tertuang dalam Credit Agreement (Persetujuan Kredit) tertanggal 30 September 1981 yang tidak dibuat di Indonesia. Persetujuan Kredit tersebut mewajibkan PT.YITI menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.23020 Menteng, atas tanah seluas (947 M2 a.n PT.YITI yang terletak di Jl.H.Agus Salim 126 Menteng, Jakarta Pusat. Penjaminan sertifikat tanah untuk hutang PT.YITI tersebut tercatat dalam Akta Grosse Hipotik No.73/IX/1981 tertanggal 30 September 1981. Karena PT YITI merasa tidak akan sanggup membayar kembali hutangnya tepat waktu pada “IOB”, maka pihak PT YITI mengajukan gugatan pembatalan perjanjian/persetujuan kreditnya dengan IOB ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Pihak PT.YITI berkeyakinan bahwa jika perjanjian kreditnya dibatalkan Pengadilan maka perjanjian acesoirnya batal demi hukum.

Sebelum Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan pembatalan perjanjian kredit dari PT YITI; ternyata “IOB” telah memohonkan eksekusi Grosse Akta Hipotik atas tanah jaminan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Menjawab permohonan eksekusi tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengeluarkan Surat Panggilan Peneguran No.045.1990 Eks yang ditujukan pada PT.YITI. Menanggapi Surat Panggilan Peneguran Pengadilan tersebut. PT. YITI mengajukan gugat bantahan ke Pengadilan Jakarta Pusat, agar Hakim memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan bantahan pembantah.
2. Menyatakan Pembantah sebagai pembantah yang baik.
3. Menangguhkan pelaksanaan lebih lanjut dari permohonan terbantah tentang eksekusi Grosse Akta Hipotik sampai diperoleh putusan pengadilan berkekuatan tetap dalam perkara perdata No.324/Pdt/1990/PN.JKT.BRT.
4. Ongkos-ongkos perkara menurut hukum.

Hakim pertama yang mengadili perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang pokoknya sebagai berikut:

- Dalil-dalil yang masih dibuktikan kebenarannya adalah besarnya nilai Hipotik yang dimohonkan terbantah sebesar US \$ 500.000,- jumlah itu tidak sama dengan nilai hipotik yang di sebut dalam Akta Grosse Hipotik No. 73/IX/1981 yaitu Rp. 312.500.000,-
- Fasilitas kredit yang diperoleh Pembantah dari Terbantah dalam bentuk US\$, yang harus dikembalikan dalam jumlah yang sama. Jumlah nilai Hipotik dalam mata uang rupiah dalam sertifikat hipotik, hanya untuk menunjukkan equi valency dalam bentuk US \$ dengan rupiah (vide bukti T-2 Akta Hipotik No. 73/IX/1981).
- Perjanjian pokok dasar pemasangan hipotik sehingga diterbitkan Akta Hipotik No. 73/IX/1981 dan No.166/P/1981, merupakan Grosse Akta Hipotik: berkepala “ Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah. Dalam Credit Agreement ternyata penerima kredit adalah PT.YITI, Ltd, didirikan dibawah hukum RI, sedangkan pemberi kredit adalah IOB yang berkantor pusat di India.
- Menurut pasal 1173 KUH Perdata, dasar perjanjian yang dibuat di luar negeri tidak dapat diadakan pendaftaran hipotik atas barang-barang yang terletak di Indonesia, kecuali jika dalam suatu traktat ditentukan sebaliknya. Sebuah hipotik bersifat accesoir pada perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok.
- Credit Agreement tanggal 30 September 1981(bukti T-3) yang merupakan persetujuan dasar diterbitkannya Akta Hipotik No.73/IX/1981, diketahui bahwa persetujuan kredit tersebut tidak dibuat di Indonesia. Terbantah IOB sebagai ”Lender” berkantor pusat di Madras-India dan mempunyai kantor cabang di Hongkong.

- Jika persetujuan kredit dibuat di Indonesia, harus disebutkan dalam Credit Agreement adalah: “yang untuk keperluan pemberian kredit ini, untuk sementara waktu ini, berada di Indonesia”, Kalimat tersebut tidak didapati dalam bukti T-3. Terbantah tidak mempunyai kantor cabang di Indonesia, Hal ini memperkuat fakta bahwa Persetujuan Kredit tidak dibuat di Indonesia. Sedangkan Negara RI dengan India dan Hongkong tidak mempunyai persetujuan timbal balik/traktat sebagaimana dimaksud pasal 1173 KUH Perdata.
- Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis menyatakan bahwa Akta Hipotik No.731/IX/1981 dengan obyek hipotik sebidang tanah HGB berikut segala turutannya atas tanah yang terletak di Indonesia adalah tidak sah, karena menurut hukum tidak dapat didaftarkan hipotik tersebut.
- Menurut pasal 1179 KUH Perdata, ditentukan bahwa Akta Hipotik yang tidak didaftarkan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun. Oleh karena Akta Hipotik No.73/IX/1981 yang menurut hukumnya tidak dapat didaftarkan, maka demikian pula Sertifikat Hipotik No.166/P/1981 yang diterbitkan berdasarkan pendaftaran Akta Hipotik No.73/IX/1981, sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR.
- Pembantah sebagai Debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi terhadap pengembalian pinjamannya pada Terbantah sebagai Kreditur sesuai bukti T-3 (Persetujuan Kredit). Upaya hukum penagihan yang dapat ditempuh adalah Pembantah sebagai Kreditur mengajukan gugatan terhadap Pembantah sebagai Debitur yang melakukan wanprestasi.
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut Majelis mengabulkan bantahan Pembantah sebagian; tanpa perlu mempertimbangkan yang sebenarnya sebagaimana diuraikan dalam amar berikut:
 1. Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian.
 2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik.
 3. Menangguhkan pelaksanaan lebih lanjut permohonan eksekusi Grosse Akta Hipotik yang dimohonkan Terbantah seperti dimaksud dalam surat panggilan peneguran No.045/1990/Eks dari PN Jakarta Pusat.

4. Menyatakan tidak dapat diterima bantahan Pembantah untuk selain dan selebihnya.

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terbantah "IOB" menyatakan banding atas putusan tersebut. Hakim di tingkat banding dalam putusannya berpendapat:

- Menurut pasal 178 "Reglemen Indonesia yang diperbaharui", Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut.
- Pembantah dalam bantahannya hanya memohon ditunda eksekusi atas persil Kantor Pembantah yang dibebani hipotik dengan alasan, akan ada dampak negatif terhadap iklim investasi dan mengancam nasib 1200 karyawan pembantah. Hal tersebut bukan merupakan hal-hal yang sah untuk menunda pelaksanaan eksekusi Grosse Akta Hipotik yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ". Grosse Akta berkepal 'Demi Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Pembantah tidak mengajukan Credit Agreement antara Pembantah dengan Terbantah tertanggal 30 September 1981 sebagai perjanjian pokok dibuat bukan diwilayah hukum Indonesia, sebagaimana pertimbangan Pengadilan Negeri untuk menunda eksekusi.
- Dari materai Credit Agreement antara Pembantah dengan Terbantah bukti P-1 atau T-3 yaitu materai RI dan saksi-saksi adalah orang yang menjadi Pembantah adalah WNI yang berdomisili di Jakarta. Akta Hipotik dibuat di Jakarta berserta sertifikat hipotiknya, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan pelaksanaan eksekusi Grosse Akta No.73/IX/1981 harus ditunda.
- Oleh karena tidak ada dasar hukum Bantahan dari Pembantah, maka dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak baik dan bantahan ditolak seluruhnya.

Hakim banding membatalkan putusan hakim pertama yang mengabulkan bantahan Pembantah dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagai berikut Menyatakan Pembantah/ Terbanding adalah pembantah yang tidak baik. Menolak bantahan dari Pembantah seluruhnya.

PT.YITI, Ltd. Pembantah, menolak putusan banding dari Pengadilan Tinggi dan mengajukan permohonan kasasi dengan keberatan bahwa yudex facti telah salah menerapkan pasal 147 HIR. Pasal tersebut melarang Hakim menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut. Majelis mencakupi alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak yang tidak berperkara, Grosse Akta No. 73/IX/1981 harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Akta tersebut cacat hukum, karena persetujuan kredit di luar negeri tidak dilegalisir Notaris di Indonesia sebelum dibuatkan akta hipotik dan sertifikat hipotik. Akta itu melanggar ketentuan pasall 1173 KUH Perdata, yang menyatakan perjanjian yang dibuat di luar negeri tidak dapat diadakan pendaftaran hipotik atas barang-barang yang terletak di Wilayah Indonesia. Kecuali dalam traktat diadakan sebaliknya pembubuhan materai RI dan para saksi orang-orang Indonesia, tidak menandakan Loan Agreement tersebut dibuat di Indonesia, Terbantah sendiri tidak mempunyai Kantor Usaha Perwakilan di Jakarta-Indonesia.

Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya berpendirian bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum. Pendirian Mahkamah Agung ini didasari alasan-alasan yuridis sebagai berikut:

- Pasal 178 HIR mewajibkan Hakim karena jabatannya mencakupkan segala alasan hukum, hal tersebut berhubungan dengan kewajiban memberikan pertimbangan yang jelas dan lengkap, tetapi hakim tidak memberikan putusan lebih dari petitumnya.
- Perkara ini berdasarkan Loan Agreement atau pinjaman mata uang asing (US Dollar), yang kemudian menimbulkan Akta Hipotik No.73/IX/1981, dengan Kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “.

- Grosse Akta Hipotik yang demikian tidak selalu dengan sendirinya harus dikabulkan eksekusinya oleh Pengadilan. Apalagi kalau kreditnya masih bermasalah, terbukti dalam berkas perkara ini, ada produk bukti (Pbt-2), yang merupakan gugatan Pembantah terhadap Terbantah di Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.324/Pdt.G/1990/PN.JKT.BRT.
- Meskipun berlebihan perlu dicatat dan dipertimbangkan bahwa terhadap adanya Loan Agreement berlaku alasan-alasan yang ada di bidang sosial ekonomi, yang merupakan Mandatory Rule Of Public Nature, yaitu Peraturan Pemerintah yang bersifat memaksa, meskipun sebenarnya berada pada lingkup hukum perdata, seperti Kepres No.59 Tahun 1972 dan S. Kep. Menkeu No. 261 Tahun 1973.
- Terhadap sengketa dengan dasar Loan Agreement yang keberadaannya dipengaruhi oleh Peraturan yang bersifat memaksa tersebut, maka Hakim wajib meneliti dan mempertimbangkan fakta-fakta yang meliputi terlambatnya pihak-pihak mentaati apa yang telah dijanjikannya, meskipun alasan-alasannya tidak dikemukakan pihak-pihak yang bersangkutan.
- Berdasarkan alasan yuridis tersebut Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagai berikut:
 - Mengabulkan Bantahan Pembantah untuk sebagian.
 - Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik.
 - Menanggukhan pelaksanaan lebih lanjut permohonan eksekusi Grosse Akta Hipotik yang dimintakan oleh Terbantah seperti yang dimaksud dalam Surat Panggilan peneguran No.045/1990/Ek, dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
 - Menyatakan tidak dapat diterima bantahan Pembantah selain dan selebihnya.

2.2 Dasar Hukum

Dasar Hukum yang digunakan sebagai landasan yuridis berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Ketentuan Tentang Perjanjian Kredit

a. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi :

“ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

b. Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tak seseorang dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau minta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”

c. Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- Adanya kata sepakat dari masing-masing pihak.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

d. Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi :

“ Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

e. Pasal 1330 KUH Perdata, tidak cakap membuat perjanjian adalah :

- Orang yang belum dewasa.
- Mereka yang dibawah pengampuan
- Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

f. Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi :

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

g. Pasal 1381 KUH Perdata, Perikatan hapus karena :

- Pembayaran
- Penawaran Pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpangan atau penitipan.
- Pembayaran Utang.
- Perjumpaan Utang/Kompensasi.
- Percampuran Utang
- Pembebasan Utangnya.
- Musnahnya Barang yang terutang.
- Kebatalan/Pembatalan.
- Berlakunya suatu syarat batal.
- Lewatnya Waktu.

h. Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pinjam - meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

i. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang berbunyi :

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

2. Ketentuan Tentang Hipotik

a. Pasal 1162 KUH Perdata yang berbunyi :

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi penglunasan suatu perikatan”.

b. Pasal 1168 KUH Perdata yang berbunyi :

“Hipotik tidak dapat diletakkan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindah - tangankan benda yang dibebani”.

c. Pasal 1171 KUH Perdata yang berbunyi :

“Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang“.

d. Pasal 1173 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tak bolehlah berdasarkan suatu persetujuan yang dibuat di suatu negeri asing, dilakukan pembukuan hipotik atas benda-benda yang terletak di wilayah Indonesia, kecuali apabila didalam suatu traktat telah ditentukan sebaliknya”.

e. Pasal 1176 KUH Perdata

– Ayat 1 yang berbunyi :

“Suatu hipotik hanyalah sah, sekedar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan, adalah tentu dan ditetapkan di dalam akta”.

– Ayat 2 yang berbunyi :

“Jika utangnya bersyarat ataupun jumlahnya tidak tertentu, maka pemberian hipotik senantiasa adalah sah sampai jumlah harga taksiran, yang para pihak diwajibkan menerangkannya di dalam aktanya”.

f. Pasal 1178 KUH Perdata yang berbunyi :

“Segala janji dengan mana si berpiutang hipotik dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal. Namun diperkenankan kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu”.

g. Pasal 1179 ayat 2 KUH Perdata yang berbunyi :

“Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan, maka suatu hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apapun, bahkan pula terhadap orang-orang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan hipotik “.

h. Pasal 1198 KUH Perdata yang berbunyi :

“Si berpiutang yang mempunyai suatu hipotik yang telah dibukukan, dapat menuntut haknya atas benda tak bergerak yang diperikatkan, dalam tangan siapapun benda itu berada, untuk ditetapkan tingkatannya dan untuk menerima pembayaran menurut tertibnya pembukuan”.

- i. Pasal 19 PP NO. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi
“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria “.
- j. Pasal 22 PP No.10 Tahun 1961
Ayat 3 yang berbunyi :
“Akta Hipotik / creditverband beserta sertifikat dan warkat lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu, oleh PPAT segera disampaikan kepada kantor BPN yang bersangkutan untuk didaftar dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikatnya”.
- Ayat 4 yang berbunyi :
“Setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak.”
“Jika pendaftaran itu mengenai pemberian suatu hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, sedang kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut”.
- K. Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
Pasal 1 angka 1 tentang pengertian hak tanggungan :
Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,berikut atau tidak berikut benda -benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 4 ayat (1) :

Hak atas tanah ayang dapat dibebani Hak Tanggungan :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Pasal 10 ayat (1) :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

1. Pasal 224 HIR yang berbunyi :

“Surat grosse dari pada akta surat hipotik dan surat utang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan ”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan samasekali atau sebagiannya diluar daerah hukum pengadilan negeri yang ketuanya menyuruh melakukan itu maka diturutlah peraturan pasal 195 ayat dua dan berikutnya “.

3. Ketentuan Tentang Badan Hukum

Pasal 1653 KUH Perdata yang berbunyi :

“Selain perseroan yang sejati oleh undang-undang diakui pula perhimpunan-perhimpunan orang sebagai perkumpulan-perlumpulan, baik perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan-perkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan, atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan baik”.

4. Ketentuan Tentang Bank

Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang berbunyi sebagai berikut:

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

Angka 3 yang berbunyi :

“Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Angka 4 yang berbunyi :

“Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan sebagai berikut “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat (1996:83) mendefinisikan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang”.
2. Menurut Subekti (1979:1) “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu”.

3. Menurut Wirjono Prodjodikoro (981:11) Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian itu”.

Suatu perjanjian dinilai sah apabila telah memenuhi syarat tertentu yang telah ditetapkan oleh undang-undang, syarat-syarat sahnya perjanjian ini tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi kata sepakat, kecakapan, hal-hal tertentu, sebab yang halal. Beberapa asas yang dikenal dalam hukum perjanjian (Mgs.Edy Putra Tje' Aman, 1985 :26-29) yaitu :

- a. Asas Konsensualitas yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi cukup setelah tercapainya kata sepakat atau konsensus antara kedua belah pihak.
- b. Asas kebebasan berkontrak yang menyatakan bahwa setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa dan kepada siapa saja asalkan tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, serta undang-undang.
- c. Asas kekuatan mengikat, menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas esensial karena mempunyai kekuatan mengikat terhadap perjanjian yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak.

Secara Etimologi, Kredit berasal dari bahasa Romawi “Credere” yang berarti percaya (kepercayaan). Dasar dari kredit adalah kepercayaan, artinya pihak yang memberikan kredit atau kreditur percaya bahwa penerima kredit atau debitur akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktu, maupun prestasi dan kontraprestasinya (Muhammad Djumhana, 1993:217).

Dilihat dari sudut ekonomi, Kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan atas sesuatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi pengembaliaannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Adapun beberapa faktor resiko yang penting yang dapat mempengaruhi penilaian pendahuluan terhadap kredit, lazim dikenal "*The Five c's Of Credit Analysis*" (Mariam Darus Badruzaman, 1991:81-82), yaitu:

1. Character

Yaitu watak atau sifat pribadi calon debitur, kejujuran, perilaku, keadaan keluarga, kebiasaan dan sifat dalam pergaulan sehari-hari serta hal-hal yang dapat mempengaruhi kesediaannya untuk membayar kembali kredit yang diperoleh;

2. Capacity

Yaitu kemampuan mengendalikan, memimpin dan menguasai bidang usahanya, keahlian, kesungguhan, keterampilan dan melihat prospektif masa depan usahanya berjalan lancar serta akan mendapatkan keuntungan;

3. Capital

Yaitu calon debitur harus mempunyai modal sendiri, sedangkan kredit yang diberikan adalah sebagai modal tambahan;

4. Collateral

Yaitu apakah calon debitur juga memiliki jaminan atas kredit yang diterimanya, baik berupa jaminan fisik atau kebendaan, maupun jaminan perorangan yang dapat menjamin terhadap pelunasan pinjaman bila debitur wanprestasi;

5. Condition of Economi

Yaitu kondisi ekonomi secara umum serta kondisi sektor usaha calon debitur. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan usaha debitur akan mendapatkan keuntungan jika diperhitungkan dengan kredit yang diberikan.

Menurut Undang-undang No 1 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa :

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

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan unsur-unsur yang terdapat dalam kredit, yaitu:

1. Kepercayaan

Suatu kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang dan jasa akan benar-benar diterima kembali pada masa yang akan datang.

2. Waktu

Masa yang memisahkan antara pemberian kredit prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterimanya pada masa yang akan datang.

3. Degree of Risk

Suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterimanya di kemudian hari.

4. Prestasi

Sesuatu yang diberikan tidak saja dalam bentuk uang, dapat juga berbentuk barang dan jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern saat ini didasarkan pada peluang, transaksi kredit menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan (Muhammad Djumhana, 1993: 219-220)

Dalam KUH Perdata disebutkan Perjanjian Pinjam Mengganti. Perjanjian Pinjam Mengganti menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Perjanjian Pinjam Mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan pemakaiannya, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Marhaenis Abdul Hay (1979:147) mengemukakan bahwa “Ketentuan pasal 1754 KUH Perdata tentang Perjanjian Pinjam Mengganti, mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit Bank”.

Oleh Wirjono Prodjodikoro (1981:137) ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat Riil, karena tidak menyebutkan bahwa pihak pertama “Mengikat diri untuk

memberikan” melainkan bahwa pihak pertama “Memberikan” suatu jumlah tertentu barang yang menghabis pemakaian.

Apabila pendirian Marhaenis Abdul Hay dihubungkan dengan penafsiran Wirjono Prodjodikoro atau Pasal 1754 KUH Perdata maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit Bank adalah perjanjian yang bersifat riil.

Berbeda pendapatnya menurut Mariam Darus Badruzaman (1983:28) menurutnya memang kelihatannya perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam meminjam uang menurut KUH Perdata, akan tetapi apakah perjanjian kredit dapat dikualifisir sebagai perjanjian pinjam mengganti hak tersebut sangat diragukan.

Kemudian beliau berpendapat bahwa :

“Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan (Vooreverkonst) dan penyerahan uang perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat Konsensuil (Pacta de Contrahendo) obligatoir, yang dikuasai oleh Undang-undang Perbankan dan bagian umumnya KUH Perdata. Penyerahan uangnya sendiri bersifat riil. Penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam modal perjanjian kredit pada kedua belah pihak”. (Mgs. Edy Putra Tje’ Aman, 1985:17)

Dalam KUH Perdata istilah yang dipergunakan adalah persetujuan dan bukannya perjanjian. Antara kedua istilah tersebut mempunyai dasar yang sama yaitu sama-sama terbentuk atau terjadinya atas dasar kesepakatan kehendak dari kedua belah pihak (Mgs. Edy Putra Tje’ Aman, 1985:17).

Sedang menurut Muhammad Djumhana memberikan pengertian mengenai perjanjian kredit yaitu:

“Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakekatnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata 1754 sampai dengan 1764. Ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan para pihak”. (1993:227)

2.3.2 Pengertian Hipotik

Hipotik menurut pasal 1162 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut “suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari benda-benda tersebut bagi pelunasan suatu perikatan”.

Pengertian Hipotik menurut para ahli adalah sebagai berikut :

1. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1981:6) mendefinisikan “Hipotik sebagai suatu hak kebendaan yang dengan sendirinya mengandung ciri-ciri hak kebendaan yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dapat diperalihkan dan lain-lain”.
2. Menurut Wirjono Projodikoro (1986:75) “Hipotik sebagai suatu hak perbendaan atas barang-barang tidak bergerak dimaksudkan untuk mempertanggungjawabkan dan memperhitungkan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan uang pendapatan penjualan dari barang tak bergerak itu”.
3. Menurut Hartono Soerjopraktinyo (1984:29) “Hipotik adalah suatu hak kebendaan yang sengaja diletakkan atas barang tak bergerak orang lain, dengan maksud untuk dapat mengambil pelunasan hutangnya atas hasil eksekusinya dengan mendahului orang lain”.

Hipotik diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata Bab Kedua Puluh Satu Pasal 1162-1232. Lembaga jaminan tersebut dengan keluarnya Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) berdasarkan pasal 57 masih tetap berlaku sebelum terbentuknya lembaga jaminan yang baru. Hipotik sebagai hak kebendaan dibuat dengan cara mengadakan perjanjian tersendiri yang mengikuti (bergantung) kepada perjanjian pokoknya. Perjanjiannya berdasarkan pasal 1171 KUH Perdata harus dibuat dengan akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang tegas ditunjuk oleh undang-undang (Gatot Supramono, 1997:60).

Menurut Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pengertian hipotik dipertegas dalam pasal 1 ayat 7 menyebutkan bahwa :

“ Hipotik adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan pasal 1162 KUH Perdata Indonesia, yang selama pengaturannya belum dilngkapi

dengan undang-undang sebagaimana dimaksudkan dengan pasal 51 UUPA, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam KUH Perdata Indonesia, sepanjang belum ada pengaturannya dalam undang-undang ini”.

Dalam Penjelasan pasal 1 ayat 7 tersebut sekaligus diberi penegasan bahwa: Hak tanggungan adalah “Suatu lembaga hak jaminan atas tanah sesuai dengan pengertian hipotik dalam pasal 1162 KUH Perdata Indonesia”.

Subyek Hipotik adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian hipotik. UUPA tidak mengatur tentang siapa-siapa yang berhak memberikan hipotik, hanya saja dalam ketentuan pasal 1168 KUH Perdata diisyaratkan bahwa hipotik hanya dapat diberikan oleh pemilik benda yang bersangkutan. Obyek Hipotik sebelum berlakunya UUPA adalah berupa benda tidak bergerak, sedangkan setelah berlakunya UUPA yang menjadi obyek hipotik adalah hak atas tanah berupa hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha dan Obyek hipotik setelah berlakunya UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun bertambah dengan hak milik atas satuan rumah susun (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996:18).

Di dalam perjanjian hipotik terdapat dua pihak, yaitu penerima dan pemberi hipotik. Pemberi hipotik hak atas tanah hak milik adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Badan-badan hukum yang mempunyai hak milik sebagaimana diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963 adalah sebagai berikut :

1. Bank-bank yang didirikan oleh pemerintah.
2. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No.79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian dan Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) setelah mendengar Menteri Sosial.
5. Wewenang menguasai pemberi hipotik (Mariam Darus Badruzaman, 1994: 82).

Dapat disimpulkan bahwa yang dapat menjadi pemberi hipotik hak atas tanah terdaftar adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk pemerintah. Pemberi hipotik hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yang dapat memberikan hipotik hak guna usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia, Sedangkan penerima hipotik di dalam UUPA dapat siapa saja, baik perorangan maupun badan hukum asal pemberi barang hipotik itu adalah mereka yang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha (Mariam Darus Badruzaman, 1994 : 83).

Berdasarkan batasan hipotik tersebut maka secara umum dapat dikatakan bahwa hipotik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Merupakan perjanjian *accessoir*, maksudnya hak hipotik bukan merupakan hak yang berdiri sendiri, maka adanya dan berakhirnya tergantung dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.
2. Bersifat *droit de suite*, maksudnya hak hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada (pasal 1163 ayat 2 KUH Perdata).
3. Mempunyai sifat *droi de preference*, maksudnya dalam perlunasan hutangnya lebih didahulukan dari piutang-piutang lain yang bersifat hak pribadi (pasal 1134 ayat 2 KUH Perdata).
4. Obyek hipotik terbatas pada barang-barang tidak bergerak, maksudnya yang dapat digunakan sebagai jaminan hanyalah benda-benda tidak bergerak.
5. Mempunyai sifat *verhaalsrecht*, maksudnya hanya berisi hak untuk melunasi hutang dari nilai benda jaminan dan tidak memberi hak untuk menguasai atau memiliki bendanya, namun diberi hak untuk memperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri bendanya bila debitur wanprestasi (pasal 1178 ayat 1 dan 2 KUH Perdata).
6. Mempunyai sifat umum, dimana akta hipotik harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga pihak ketiga tidak dapat mengatakan yang ia tidak mengetahui mengenai adanya hipotik atas tanah bersangkutan.

7. Mempunyai sifat khusus, yaitu harus ditunjuk secara khusus tanah mana yang dihipotikkan.
8. Mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, maksudnya hipotik itu harus atas seluruh obyek yang dihipotikkan dengan dibayarnya sebagian hutang tidaklah mengurangi atau meniadakan sebagian dari benda yang dihipotikkan.
9. Berdasarkan pasal 224 HIR, grosse akta hipotik mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sehingga dapat segera dieksekusi tanpa melalui proses gugatan.
10. Hipotik adalah jaminan terkuat di antara pand dan fidusia, karena barang jaminannya terdaftar (asli sertifikat tanahnya dipegang oleh bank) sehingga mudah dikontrol dan pemberi hipotik tidak mudah untuk memindahtangankan barang jaminan tersebut (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981: 7-9).

2.3.2.1 Tata Cara Pembebanan Hipotik

Hipotik adalah perjanjian acesoir, maka tentunya sebelum pembebanan hipotik dilakukan atas suatu obyek atau jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya perjanjian kredit. Selain keharusan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dalam hal ini akan dilakukan pembebanan hipotik (Hasanuddin Rahman, 1995 :184 - 88), maka perlu tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Kuasa untuk memberikan hipotik.

Pada prinsipnya pembebanan hipotik dapat langsung diadakan bersamaan dengan pembuatan akta perjanjian kredit, tanpa harus terlebih dahulu dengan janji/kuasa memasang hipotik. Namun pada prakteknya kebanyakan pihak bank tidak langsung membebani tanah dan bangunan (jaminan) dengan hipotik, melainkan pihak bank hanya meminta Surat Kuasa Memasang Hipotik.

2. Pemberian Hipotik

Pemberian hipotik baik dengan maupun tanpa kuasa dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya disebut Akta Hipotik. Ketentuan ini dapat dilihat pada pasal 3 PMA No. 15 Tahun 1961, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Akta pembebanan hipotik dan creditverband dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat letak tanah yang bersangkutan.
2. Jika suatu hipotik dibebankan atas lebih dari satu bidang tanah, yang tidak semuanya terletak di daerah kerja seorang pejabat pembuat akta tanah, maka dengan persetujuan Kepala Inspeksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, pejabat tersebut berwenang pula untuk membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak di luar daerah kerjanya.

Juga di dalam pasal 1171 KUH Perdata disebutkan bahwa hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Setelah penandatanganan pemberian hipotik, baik oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, di mana akta hipotik tersebut dibuat sebanyak yang diperlukan, yaitu untuk PPAT, BPN dan atas permintaannya masing-masing satu lembar salinan akta tersebut untuk para pihak. Akta inilah yang dinamakan akta hipotik.

3. Pendaftaran Hipotik

Setelah akta hipotik selesai dibuat, maka langkah selanjutnya adalah mendaftarkan akta itu ke kantor pendaftaran tanah setempat, bersama-sama dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan guna didaftar dalam register/buku tanah. Ketentuan pasal 22 ayat 3 PP No.10 Tahun 1961, mengenai hal pada pokoknya ditekankan akta hipotik beserta sertifikat dan warkat lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu, oleh PPAT segera disampaikan kepada kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan untuk didaftar dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikatnya.

Sesuai pasal 22 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 pendaftaran dilakukan dengan cara menyerahkan akta hipotik dan sertifikat hipotik hak atas tanah serta surat-surat lain yang diperlukan untuk itu. Dengan pendaftaran tersebut kantor pendaftaran tanah

mengeluarkan sertifikat hipotik yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan pasal 23 ayat (2) UUPA. sedangkan akta yang dibuat PPAT merupakan syarat sahnya pemberian hipotik (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980 :23).

Pendaftaran ini sekaligus melahirkan suatu sertifikat hipotik yang dikeluarkan oleh kantor pendaftaran tanah setempat. Tanpa pendaftaran sebagaimana tersebut di atas, hipotik tidak mempunyai kekuatan hukum apapun. Pasal 1179 KUH Perdata secara tegas menentukan sebagai berikut :

“Pembukuan segala ikatan hipotik harus dilakukan dengan register-register umum yang disediakan untuk itu. Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan maka suatu hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apapun, bahkan pula terhadap orang-orang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan hipotik”.

Sertifikat hipotik yang disertai salinan aktanya mempunyai fungsi sebagai grosse akta hipotik dan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 224 HIR. Pendaftaran hipotik sebagai dasar hukum daripada tingkatan-tingkatan atau ranking pembebanan hipotik yang ada suatu objek. Dengan kata lain kreditur siapa yang paling pertama mendaftarkan hipotiknya, maka ialah yang memegang tingkatan hipotik pertama. Lebih jelasnya dapat dilihat pada ketentuan pasal 1181 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tingkatan orang-orang berpiutang hipotik ditentukan menurut tanggal pembukuan mereka, dengan tidak mengurangi kekecualian-kekecualian tersebut dalam kedua pasal yang berikut. Mereka yang dibukukan pada hari yang sama, bersama-sama mempunyai suatu hipotik yang bertanggal sama, tak peduli pada jam mana pembukuan telah dilakukan, biarpun jam itu dicatat oleh pegawai penyimpan hipotik”.

Syarat sahnya pemberian hipotik antara lain :

1. Berdasarkan pasal 1171 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta autentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang”.

Juga dalam Ayat (2)-nya yang berbunyi : “Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta autentik”.

Dengan demikian hipotik dan kuasa memasang hipotik harus dibuat berdasarkan akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, yang didasarkan pada Pasal 19 No.10 Tahun 1961 jo Pasal 3 PMA No.15 Tahun 1961 dan akta untuk pembebanan hipotik harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria, dalam hal ini pejabat yang dimaksud adalah PPAT.

2. Hipotik harus memenuhi syarat spesialisasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 1174 KUH Perdata yang menyatakan :

“Akta dalam mana diletakkan hipotik harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dibebani, begitu pula tentang sifat dan letaknya, penyebutan mana sedapat-dapatnya harus didasarkan pada pengukuran-pengukuran resmi”.

Jadi syarat ini menghindari agar hipotik tersebut dibebankan atas tanah yang telah ditunjuk secara khusus dengan menyebutkan :

1. Keterangan yuridis dari tanah hak yang bersangkutan seperti, status dari tanah yang bersangkutan (tanah negara atau tanah hak) dan jika tanah hak disebutkan haknya apa dan siapa yang mempunyai hak tersebut.
2. Keterangan dari segi fisik, seperti: Letak, Batas dan Luas tanah yang bersangkutan yang tercantum dalam surat ukur.
3. Keterangan yang menyebutkan berapa besar jumlah utang dan bunganya.
4. Hipotik harus memenuhi syarat publisitas, yaitu suatu syarat yang menghendaki agar hipotik yang bersangkutan didaftarkan pada Register Umum yaitu dengan cara mendaftarkan akta hipotik tersebut pada register-register umum yang disediakan untuk itu, sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 1179 KUH Perdata (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996 :21-22).

Proses terjadinya hipotik dibagi dalam tiga tahap :

1. Tahap Pertama

Yaitu terjadinya perjanjian peminjaman uang dengan jaminan hipotik. Perjanjian ini merupakan perjanjian pokok dan dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dalam dunia perbankan, pihak bank (kreditur) telah menyediakan modal dalam bentuk standard contract.

2. Tahap Kedua

Dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menentukan bahwa perjanjian pembebanan hipotik harus dibuat dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Bentuk akta hipotik dengan SK Menteri Dalam Negeri No.104/DJA/1977, tertanggal 6 Agustus 1977 telah ditentukan dalam bentuk formulir No.1045055. Model akta ini menjadi standard akta hipotik yang harus digunakan oleh PPAT, Namun dengan persetujuan para pihak PPAT dapat melakukan penambahan atau perbaikan terhadap isi akta, Hal ini sesuai dengan SK Direktorat Jenderal Agraria No.BTU.10/614/10/77, tanggal 26 Oktober 1977. Dalam akta hipotik ini dapat diperjanjikan janji-janji hipotik yaitu janji untuk menjual atas kuasa sendiri, janji sewa, janji untuk tidak dibersihkan dan janji asuransi.

3. Tahap Ketiga

Dengan selesainya akta hipotik selanjutnya menurut Pasal 22 Ayat 3 PP.No 10 Tahun 1961, akta tersebut serta sertifikat hak atas tanahnya dan surat-surat lainnya yang diperlukan disampaikan pada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan (Seksi Pendaftaran Tanah Sub Direktorat Agraria), untuk didaftarkan dalam Buku Tanah. Bila hak atas tanah tersebut belum dibukukan dalam daftar Buku Tanah, maka menurut Pasal 18 PP No.10 Tahun 1961 jo Pasal 6 PMA No.15 Tahun 1961 pembebanan hipotik dan creditverband tersebut dapat dilakukan bersamaan dengan membukukan tanah tersebut.

Dalam pembebanan hipotik dan pendaftaran hipotik ada kemungkinan debitur tidak melakukannya sendiri tetapi dengan memberikan kuasa kepada krediturnya untuk mengurus sendiri. Kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Surat kuasa ini diberikan kepada kreditur agar pihak kreditur dapat melakukan pemasangan dan pendaftaran hipotik bersangkutan ke instansi yang berwenang setiap saat yang diinginkan oleh kreditur.

Adanya surat kuasa memasang hipotik adalah untuk menghemat biaya yang besar, Namun apabila kreditur belum memasang hipotik sedangkan debitur wanprestasi atau tidak sanggup lagi memenuhi kewajibannya, maka kreditur hanya dapat bertindak sebagai kreditur konkuren. Dengan selesainya proses pemberian kredit dengan jaminan hipotik dapat disebutkan adanya empat dokumen yaitu, Dokumen perjanjian utang, Dokumen memasang hipotik, Dokumen akta pemasangan hipotik dan Sertifikat hipotik (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996: 24-25).

2.3.2.2 Pengertian Grosse Akta Hipotik

Pengertian Grosse Akta Hipotik dikaitkan dengan berlakunya UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya, terutama Peraturan Menteri Agraria No.15 Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik serta Creditverband dan Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No.SK 67/DDA/1961 tentang Bentuk Buku Tanah dan Sertifikat Hipotik serta Creditverband, maka ketentuan Grosse Akta Hipotik tidak dapat lagi dikatakan identik dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Ketentuan yang mengatur secara jelas mengenai Grosse akta hipotik terdapat pada Pasal 7 ayat 2 PMA No.15 Tahun 1961, yang berbunyi sebagai berikut :

“Sertifikat hipotik dan creditverband, yang disertai salinan akta yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini mempunyai fungsi sebagai Grosse akta hipotik dan creditverband serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai dimaksudkan dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (S.1941-44) dan Pasal 258 Rechtsreglement Buitengewesten (S.1927-227) serta Pasal 18 dan 19 Peraturan tentang Creditverband (S.1908-542).”

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diberikan Grosse dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” adalah sertifikat hipotiknya, bukan pada akta hipotiknya dan penyebutannya bukan lagi Grosse akta hipotik, melainkan “Grosse Sertifikat Hipotik”, Serta dalam praktek saat ini memang demikian kenyataannya bahwa akta hipotik yang dibuat oleh PPAT tidak lagi dengan Grosse, melainkan Grosse tersebut sudah tercetak pada Sertifikat Hipotik (Hasanuddin Rahman, 1995:227).

Grosse Akta Hipotik sehubungan dengan berlakunya PMA No.15 Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik serta Creditverband, maka di dalam pasal 7 dinyatakan :

1. “Salinan dari akta yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 2 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, dijahit menjadi satu oleh pejabat tersebut dengan sertifikat hipotik atau creditverband yang bersangkutan dan diberikan kepada kreditur yang berhak”.
2. “Sertifikat Hipotik dan Creditverband, yang disertai salinan akta yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini mempunyai fungsi sebagai Grosse akta hipotik dan creditverband serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 224 HIR Reglemen Indonesia diperbaharui (Stb.1941-44) dan Pasal 258 Rechtsreglement Buitengewesten (Stb.1927-227), serta Pasal 18 dan 19 Peraturan tentang Creditverband (Stb.1908-542)”.

Berdasarkan Pasal 7 tersebut dapat disimpulkan bahwa Kepala Sub Dit Pendaftaran Tanah berwenang untuk membuat akta pembebanan hipotik yang mempunyai fungsi sebagai Grosse akta hipotik dan creditverband serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. Dengan adanya pasal 7 PMA No. 15 tahun 1961 telah mengaburkan fungsi PPAT dan Pejabat Sub Dit Pendaftaran Tanah di satu pihak serta fungsi dari grosse akta hipotik dan sertifikat tanah di lain pihak. Oleh karena itu jika dihubungkan dengan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, yang mana menetapkan bahwa :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Seharusnya Kepala Sub Dit Pendaftaran Tanah tidak berwenang untuk membuat pembebanan hipotik atau creditverband, dalam hal ini yang berwenang adalah PPAT, sebab PPAT yang pertama kali membuat akta hipotiknya, sehingga PPAT mempunyai minutanya (akta asli). Dengan demikian PPAT yang dapat memberikan grosse akta serta grosse akta yang dikeluarkan oleh PPAT-lah yang mempunyai kekuatan eksekutorial (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996 : 36).

Pengertian Grosse akta adalah suatu salinan atau turunan dari akta otentik, yang memakai kepala di atasnya kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan pada bagian bawahnya harus dicantumkan sebagai Grosse Pertama dengan menyebutkan nama orang yang atas permintannya grosse itu diberikan dan tanggal pemberian grosse itu, di mana salinan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap (Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1993:40).

Pengertian grosse adalah salinan dari suatu akta autentik yang dibuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan eksekusinya. Dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 Jo Pasal 224 HIR antara lain mengatakan bahwa grosse akta yang mempunyai redaksi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa“, adalah dapat dimintakan pelaksanaannya kepada hakim, karena grosse yang demikian adalah berkekuatan sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pengertian Grosse akta itu sendiri masih dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Grosse pertama akta dalam arti umum yaitu berupa salinan pertama dari akta asli atau minuta yang dibuat oleh Notaris. Dalam praktek pada umumnya bagian akta yang asli selalu disimpan oleh Notaris, sedangkan para pihak hanya mendapatkan salinannya.
2. Grosse pertama akta dalam arti khusus adalah salinan pertama dari akta asli yang dibuat oleh Notaris yang memakai kop surat yang beredaksional “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa“ atau dengan pengertian lain ialah grosse

*pertama dr akta Notaris yg mempunyai kekuatan eksekutorial.
(Eugenia Liliawati Muljono & Amin Widjaja Tunggal, 1996 : 38)*

pertama dari akta Notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996 : 38).

2.3.2.3 Pengertian Kredit Macet

Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang telah disepakati akan dikembalikan lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi menurut Mgs. Edy Putra Tje'Aman merupakan suatu hal yang abstrak, diraba karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun (Gatot Supramono, 1997:45).

Dengan keadaan yang demikian, dapat mengakibatkan suatu kredit berjalan macet karena nasabah tidak dapat mengembalikan kreditnya tepat waktu. Untuk jelasnya yang dinamakan kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan yang demikian dalam hukum perdata disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang maka debitur yang tidak dapat membayar utangnya setelah jangka waktu yang ditentukan habis adalah wanprestasi (Gatot Supramono, 1997:131).

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya suatu prestasi atau memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari undang-undang.

Terjadinya wanprestasi dapat timbul dari 2 (dua) hal yaitu:

- a. Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur;
- b. Kelalaian, maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan timbul.

Kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda dimana dalam adanya kesengajaan si debitur maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian. Banyak perikatan yang tidak memakai ketentuan waktu, wanprestasi tidak terjadi demi hukum karena tidak ada kepastian kapan ia wanprestasi. Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur wanprestasi, undang-undang memberikan upaya hukum suatu pernyataan lalai yang diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan”.

Fungsi pernyataan lalai adalah merupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi. Pernyataan lalai adalah peringatan dari kreditur kepada debitur yang menerangkan kapan selambat-lambatnya debitur dapat memenuhi prestasinya, biasanya diberikan waktu agak lama bagi debitur terhitung saat pernyataan lalai diberikan oleh kreditur (Purwahid Patrik, 1984:29).

Jika tidak adanya pernyataan lalai maka haruslah diterima bahwa kreditur dapat menerima prestasinya setiap waktu dan waktu tersebut dapat diulur sampai kapan saja tanpa adanya wanprestasi (R.Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1984: 29).

1. Debitur diharuskan mengganti kerugian, yang diderita oleh kreditur atau dengar singkat dinamakan ganti kerugian. Ganti kerugian ini diperinci menjadi 3 (tiga) unsur yaitu: Biaya; Rugi; dan Bunga. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan (Pasal 1243 KUH Perdata).
2. Di dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUH Perdata). Pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian ini bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lain, baik uang maupun barang maka itu harus dikembalikan.

3. Peralihan resiko adalah kewajiban untuk memikul kewajiban jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang sebagai objek perjanjian. Hal ini berkaitan erat dengan apa yang dinamakan keadaan memaksa (*Overmacht*). Resiko ini beralih pada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) KUH Perdata) ketentuan ini berlaku untuk perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara, kalau perkara tersebut sampai didepan hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk perikatan.

Sedangkan (Abdulkadir Muhammad, 1982:24) menambahkan yaitu :

“Memenuhi perjanjian jika dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan “. Adapun wujud dari wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
2. Debitur tidak melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
3. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
4. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
5. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah diperbuatnya (Gatot Supramono, 1997 : 131).

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

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya);
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya). Walaupun nasabah sudah membayar sebagian besar atau sebagian kecil, tapi kurang membayar satu kali angsuran tetap tergolong kreditnya sebagai kredit macet;

3. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir (Gatot Supramono, 1997:131-132).

Kredit macet akibat pengaruh baik yang berasal dari nasabah ataupun pihak bank, karena Bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Faktor itu antara lain:

1. Dari nasabah

- a. Nasabah menyalahgunakan kredit yang diperolehnya

Kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya, sehingga nasabah harus menggunakan kredit sesuai dengan tujuannya .

- b. Nasabah kurang mampu mengelola usahanya

Hal ini terjadi karena nasabah kurang mampu menguasai bidang usahanya yang diberi kredit, karena nasabah mampu meyakinkan Bank akan keberhasilan usahanya.

- c. Nasabah beritikad tidak baik

Ada sebagian nasabah mungkin jumlahnya tidak banyak yang sengaja dengan segala upaya mendapatkan kredit, tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. (Gatot Supramono, 1997:132-133).

2. Dari bank

- a. Kualitas pejabat bank

Setiap pejabat bank dituntut untuk dapat bekerja dengan baik dan profesional. Namun tidak semua pejabat bank mempunyai kualitas yang baik. Pejabat yang bekerja tidak profesional tentu sulit diharapkan dapat memperoleh hasil kerja yang memadai. Terutama dibagian kredit, pejabat yang demikian dapat mempengaruhi penyaluran kredit.

- b. Persaingan antar bank

Persaingan yang ketat antar bank dalam situasi dan kondisi akibat

meningkatnya jumlah bank, dapat mempengaruhi bank untuk bertindak spekulatif, dengan memberi fasilitas yang mudah kepada nasabahnya, dengan mengabaikan prinsip-prinsip perbankan yang sehat.

c. Hubungan ke dalam

Hubungan ini terutama terdapat pada bank swasta. Yang dimaksud adalah hubungan bank dengan perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam kelompoknya. Selain itu hubungan bank dengan pengurus maupun pemegang saham. Keadaan yang demikian menyebabkan nasabah “dalam” lainnya. Hal ini yang dapat menyebabkan kredit macet.

d. Pengawasan

Tindakan bank dalam menyalurkan kredit selalu diikuti dengan tindakan pengawasan, baik oleh bank sendiri maupun bank Indonesia. Bila pengawasan yang dilakukan lemah maka akan mengakibatkan prinsip-prinsip perbankan tidak dapat dijalankan dengan baik di dunia perbankan. (Gatot Supramono, 1997:133-134)

2.3.2.4 Pengertian Eksekusi Grosse Akta Hipotik

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 jo Pasal 224 HIR antara lain mengatakan bahwa grosse akta yang mempunyai redaksi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dapat dimintakan pelaksanaannya kepada hakim, karena grosse yang demikian berkekuatan sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pasal 224 HIR berbunyi :

“Surat grosse dari pada akta hipotik dan surat utang yang diperbuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan ‘Atas Nama Seri Baginda Raja’ berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal-pasal diatas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya boleh

dilakukan, jika sudah diizinkan dengan putusan hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagainya diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya”.

Perkataaan ‘Atas Nama Seri Baginda’ kemudian diganti dengan ‘Atas Nama Keadilan’, sesuai dengan yang dimuat dalam Pasal 6 Undang-undang Darurat No.1 Tahun 1951. Berdasarkan Pasal 224 HIR dapat diketahui bahwa grosse akta hipotik dan surat utang yang dibuat oleh Notaris berkekuatan seperti vonis dan terdapat dua macam grosse akta yang dapat dimohon eksekusi langsung yaitu grosse pertama akta hipotik dan grosse pertama akta surat utang.

Tujuan grosse pertama akta, baik itu grosse pertama akta hipotik, grosse pertama akta pengakuan utang dan grosse pertama akta creditverband, sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR yaitu untuk segera mewujudkan hak-hak kreditur tanpa perlu berperkara lagi, maksudnya untuk menjamin pelaksanaan dari hak-hak kreditur secara lebih cepat tanpa melalui tata cara pengajuan gugatan seperti dalam perkara-perkara pengadilan biasa. Jadi grosse pertama akta ini mempunyai sifat yang istimewa karena mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan eksekusi yang dapat langsung dijalankan eksekusinya tanpa melalui pengajuan gugatan seperti dalam perkara-perkara biasa (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996:39).

Supaya grosse akta seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 224 HIR, di mana mempunyai kekuatan eksekutorial, maka untuk terbitnya grosse akta tersebut harus memenuhi syarat formal dan materiil. Syarat-syarat formal yang harus dipenuhi agar grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam pasal 4 Peraturan Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut :

1. Grosse akta itu harus berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
2. Di bawah grosse akta itu harus dicantumkan kata-kata “diberikan sebagai grosse akta pertama”.

3. Dicantumkan pula nama orang yang mana atas permintaannya grosse akta ini diberikan.
4. Dicantumkan pula tanggal pemberian grosse akta tersebut.

Syarat materiilnya adalah hanya akta notaris yang berisi pengakuan utang, hipotik dan creditverband yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Kemudian Mahkamah Agung menambahkan satu syarat lagi yaitu jumlah uang harus pasti. Jika syarat formal dan materiil telah dipenuhi maka grosse akta akan mempunyai nilai kekuatan eksekusi yang sama dengan nilai kekuatan eksekusi yang melekat pada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan apabila terjadi tindakan wanprestasi terhadap isi perjanjian utang-piutang yang telah dituangkan dalam bentuk grosse akta, akan memberikan hak kepada kreditur untuk menyingkirkan proses gugat biasa dalam menuntut pemenuhan prestasi yaitu dengan langsung mengajukan permohonan eksekusi penjualan lelang kepada pengadilan (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996 : 4)

2.3.3 Pengertian Bank

Menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan :

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

Menurut O.P. Simorangkir :

“Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting peranannya dalam masyarakat. Dalam menjalankan peranannya, maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa keuangan lainnya. 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”. (1989 :33)

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengatur jenis bank hanya dilihat dari segi fungsinya. Hal mana diatur dalam Pasal 5 ayat (1), yang terdiri dari :

- Bank Umum yaitu bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 butir 2).
- Bank Perkreditan Rakyat yaitu bank yang menerima simpana hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu (Pasal 1 butir 3).

Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ketentuan yang mengatur jenis bank terdapat dalam Pasal 1 angka 3 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”

Pasal 1 angka 4 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”

2.3.4 Pengertian Badan Hukum

Badan Hukum merupakan kumpulan manusia pribadi dan mungkin pula kumpulan dari badan hukum yang pengaturannya sesuai menurut hukum yang berlaku, misalnya badan hukum Perseroan Terbatas menurut BAB III bagian ketiga Buku 1 KUHD, Koperasi menurut UU No. 25 Tahun 1992, Yayasan menurut kebiasaan yang dibuat aktenya di Notaris, Bank Koperasi sesuai dengan UU.No.7 Tahun 1992, Bank Pemerintah sesuai dengan yang mengatur pendiriannya, Organisasi Partai Politik dan Golongan Karya sesuai dengan UU.No 3 Tahun 1985, Pemerintahan Daerah Tingkat I, II dan Kecamatan yang sesuai dengan UU.No. 5 Tahun 1974 dan Negara Indonesia dengan UUD 1945 (C.S.T. Kansil,1997 :14).

Pengertian Badan Hukum terdapat dalam Titel IX Buku III Pasal 1653 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Selain perseroan yang sejati oleh undang -undang diakui pula perhimpunan orang-orang sebagai perkumpulan, baik perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan-perkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak berlawanan dengan undang-undang atau kesusilaan baik”.

Badan hukum itu sendiri adalah subyek hukum, dalam artian subyek hukum merupakan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang demikian oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam pergaulan hukum manusia bukanlah satu-satunya pendukung hak dan kewajiban. Sebagai subyek hukum, disamping manusia realitasnya masih ada lagi pendukung hak dan kewajiban yaitu badan hukum. Dalam pergaulan masyarakat itu dikenal suatu bentuk hukum yaitu badan hukum yang mempunyai kemampuan untuk mengadakan hubungan hukum (Chaidir Ali, 1969:20).

Ada beberapa pendapat dan teori mengenai badan hukum, yaitu :

- a. Teori Fiksi yang diajarkan oleh Friedrich Carl Von Savigny, C.W. Opzoomer dan Houwing. Teori ini mengemukakan bahwa badan hukum itu pengaturannya oleh negara dan badan hukum itu sebenarnya tidak ada, hanya orang-orang yang menghidupkan bayangannya untuk menerangkan sesuatu dan terjadi karena manusia yang membuat berdasarkan hukum atau dengan kata lain merupakan orang buatan hukum.
- b. Teori Harta karena jabatan atau Teori Van Het Ambtelijk Vermogen, yang diajarkan oleh Holder dan Binder. Menurut Teori ini badan hukum adalah suatu badan yang mempunyai harta yang berdiri sendiri, yang dimiliki oleh badan hukum itu tetapi oleh pengurusnya dan karena jabatannya, ia diserahkan tugas untuk mengurus harta tersebut.
- c. Teori Harta yang bertujuan atau Zweck Vermogen yang diajarkan oleh E.J.J. Van Der Heyden, Menurut teori ini hanya manusia yang menjadi subyek hukum dan badan hukum untuk melayani kepentingan tertentu.
- d. Teori Milik Bersama atau Propriete Collective. Menurut teori ini badan hukum adalah harta yang tidak dapat dibagi-bagi dari anggota-anggotanya secara bersama.

- e. Teori Kenyataan atau Teori Peralatan atau Organ Theorie yang diajarkan oleh Otto Von Gierke. Menurut teori ini badan hukum bukanlah sesuatu yang fiksi tetapi merupakan makhluk yang sungguh-sungguh ada secara abstrak dari konstruksi yuridis.

Pembagian Badan Hukum dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu :

1. Badan hukum publik atau Publiek Rechtspersoon

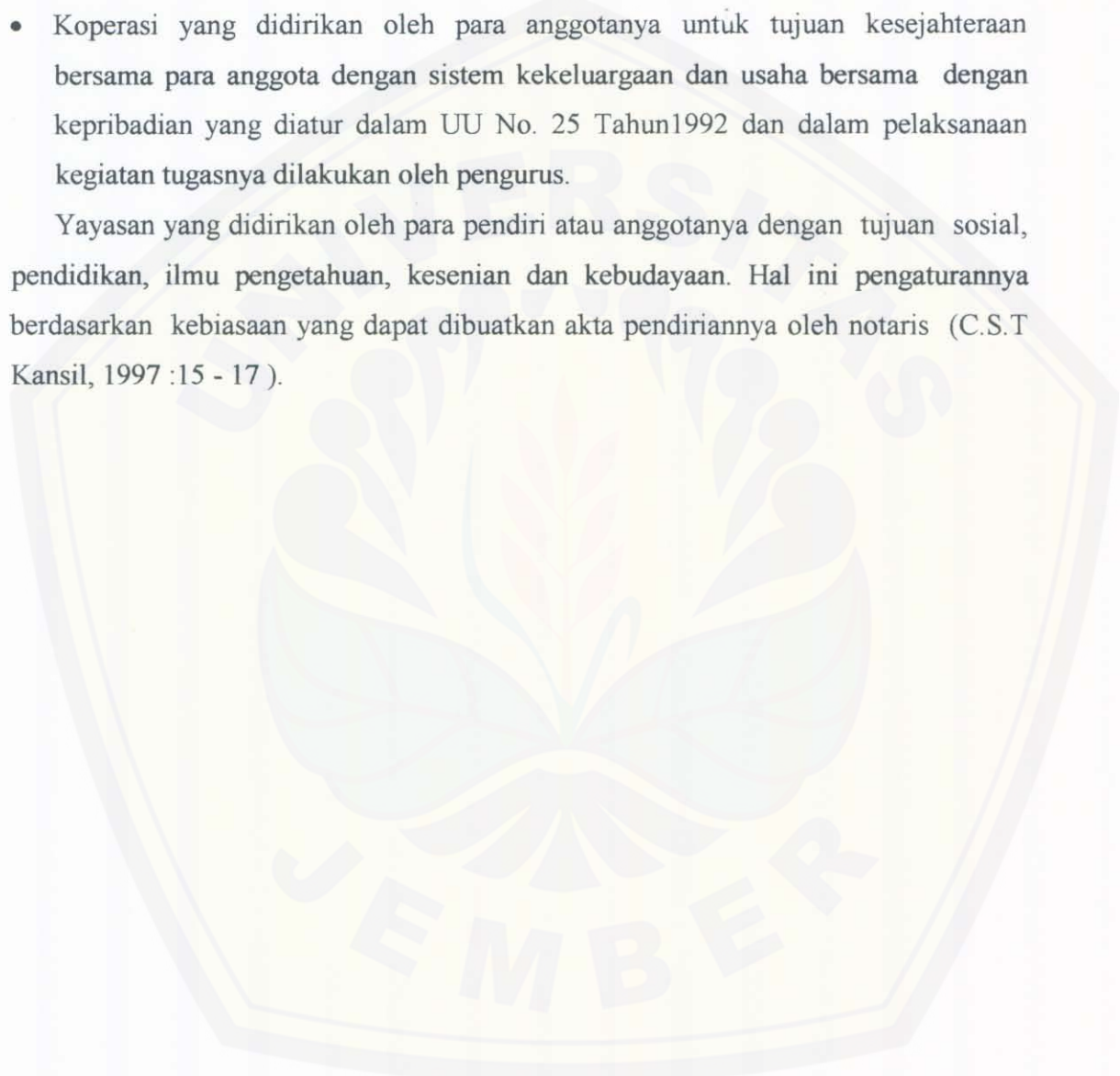
Yaitu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau orang banyak atau negara pada umumnya. Badan Hukum ini merupakan negara dan mempunyai kekuasaan wilayah atau merupakan lembaga yang dibentuk oleh yang berkuasa berdasarkan perundang-undangan yang dijalankan secara fungsional oleh eksekutif atau Pemerintah atau Badan Pengurus yang diberikan untuk itu. Sebagaimana contoh Badan Hukum Publik :

- a. Negara Republik Indonesia, yang menjadi dasarnya ialah konstitusi tertulis dalam menjalankan kekuasaan yang diberikan tugas kepada Presiden dan pembantu-pembantunya ialah para Menteri.
 - b. Pemerintah Dati I, II dan kecamatan yang dibentuk menurut atau berdasarkan UU No.5 Tahun 1974 dan UU lainnya yang dalam menjalankan kekuasaan diberikan tugas kepada Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I, Bupati atau Walikota/Kepala Daerah Tingkat III dan Camat.
2. Badan Hukum Privat (Sipil) atau Privaat Rechtspersoon adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Sipil atau Perdata yang menyangkut kepentingan pribadi orang didalam badan hukum itu. Badan Hukum itu merupakan badan swasta yang didirikan oleh pribadi orang itu untuk tujuan tertentu yaitu mencari keuntungan sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, politik, kebudayaan, kesenian, olah raga, dll. Menurut hukum yang berlaku secara sah.

Contoh Badan Hukum Privat :

- Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh pesero-pesero untuk mencari keuntungan dan kekayaan dan dalam kegiatan pelaksanaan dilakukan oleh direksi, dan pengaturannya terdapat pada Bab III, bagian ketiga Buku I KUHD
- Koperasi yang didirikan oleh para anggotanya untuk tujuan kesejahteraan bersama para anggota dengan sistem kekeluargaan dan usaha bersama dengan kepribadian yang diatur dalam UU No. 25 Tahun 1992 dan dalam pelaksanaan kegiatan tugasnya dilakukan oleh pengurus.

Yayasan yang didirikan oleh para pendiri atau anggotanya dengan tujuan sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, kesenian dan kebudayaan. Hal ini pengaturannya berdasarkan kebiasaan yang dapat dibuatkan akta pendiriannya oleh notaris (C.S.T Kansil, 1997 :15 - 17).



III. PEMBAHASAN

3.1. Faktor Penyebab Timbulnya Kredit Macet

Faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit-kredit yang semula lancar ada yang kemudian menjadi kredit macet adalah berbagai macam. Beberapa faktor yang penyebab timbulnya kredit macet adalah sebagai berikut :

1. Faktor-Faktor intern Bank

1) Kemampuan dan naluri bisnis Analis kredit belum memadai :

a. Aspek teknologis atau aspek finansial dari proyek yang akan dibiayai terlalu complicated dibandingkan dengan kemampuan Analis Kredit yang menganalisis permohonan kredit tersebut. Hal itu dapat disebabkan karena :

- pengalaman Analis kredit yang bersangkutan belum cukup, atau
- Analis kredit yang bersangkutan belum memperoleh pelatihan yang diperlukan.

b. Kurangnya pemahaman terhadap bisnis dan sektor usaha serta marketing dari produk atau jasa yang dimintakan kredit. Bagi Bank adalah penting untuk memperhatikan hal sebagai berikut :

- Trust the people
- Know the business

2) Analis Kredit tidak memiliki integritas yang baik. Bila demikian halnya adalah mudah bagi analis kredit berkolusi dengan nasabah.

3) Para anggota Komite Kredit tidak mandiri. Misalnya mereka mengikuti saja arah yang telah diletakkan oleh Pimpinannya .

4) Pemutus kredit “takluk” terhadap tekanan (pressure) yang datang dari pihak ekstern, sehingga kredit yang seharusnya tidak diberikan karena usaha/proyek tidak feasible kemudian diputuskan untuk diberikan.

5) Pengawasan bank setelah kredit diberikan tidak memadai.

- 6) Bank tidak dapat mendeteksi sedini mungkin terjadinya penyimpangan-penyimpangan dalam penggunaan kredit. Hal tersebut dapat terjadi misalnya karena Jumlah Pengelola Nasabah (Relationship Manager atau RM) dibandingkan dengan jumlah nasabah tidak memadai. Dengan kata lain bahwa seorang RM terlalu banyak harus mengelola nasabah debitur sehingga monitoring terhadap masing-masing nasabah tidak dapat dilakukan dengan baik. Dapat pula terjadi oleh karena pejabat-pejabat bank tidak memahami aspek-aspek teknologi dari proyek yang harus diawasi.
- 7) Pemberian kredit yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan yang sesungguhnya. Kredit ibarat obat, bila kurang dosisnya tidak akan menyembuhkan, namun bila terlalu banyak akan menjadi racun. Dalam hal kredit, apabila kredit yang diberikan oleh bank tidak cukup dibandingkan dengan yang dibutuhkan untuk agar itu dapat mencapai break of point dan menghasilkan untung, maka usaha itu tidak akan mampu menghasilkan dana yang dapat disisihkan untuk membayar bunga kredit dan mengangsur pokok dari kredit tersebut. Namun apabila terlalu berlebihan, maka kelebihan kredit itu besar kemungkinan akan digunakan oleh nasabah untuk tujuan-tujuan lain yang tidak ada hubungannya dengan usaha/proyek yang dibiayai.
- 8) Bank tidak memiliki sistem dan prosedur pemberian serta pengawasan kredit yang baik.
- 9) Bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik. Dalam perencanaan ini termasuk pengetahuan bank mengenai sektor-sektor ekonomi dan komoditi yang tidak seharusnya dibiayai oleh bank karena telah jenuh atau sedang mengalami penurunan, atau yang justru masih memberikan peluang yang sangat besar bagi pemberian kredit bank.
- 10) Pejabat bank, baik yang melakukan analisis kredit maupun yang terlibat dalam pemutusan kredit, mempunyai kepentingan terhadap usaha/proyek yang dimintakan kredit oleh calon nasabah. Tidaklah selalu pejabat bank karena mempunyai kepentingan terhadap usaha yang dimintakan kredit itu akan menjadi

bias (tidak obyektif), namun sering para pejabat tersebut memang akan bersikap cenderung tidak obyektif menyokong atau menyetujui pemberian kredit tersebut.

11) Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon nasabah debitur. Seringkali permintaan informasi bank kepada bank lain mengenai suatu calon debitur tidak kunjung dijawab oleh bank yang dimintai informasi, dan atas dasar ketiadaan informasi itu bank memutuskan pemberian kredit yang diminta oleh calon nasabah. Ternyata kemudian nasabah tersebut mempunyai kredit bermasalah di bank lain. Dengan demikian artinya bahwa bank memberikan kredit kepada nasabah yang sudah bermasalah.

2. Faktor-faktor intern Nasabah.

1) Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya :

- Kredit modal kerja digunakan untuk investasi dalam rangka ekspansi usaha/proyek yang bersangkutan.
- Kredit modal kerja yang diberikan oleh bank untuk suatu usaha tertentu digunakan oleh nasabah untuk modal kerja usaha nasabah lain.
- Kredit digunakan untuk keperluan konsumtif.

2) Perpecahan di antara para pemilik/pemegang saham perusahaan

3) Key Person dari perusahaan sakit atau meninggal dunia yang tidak segera dapat digantikan oleh orang lain.

4) Tenaga ahli yang menjadi tumpuan proyek/perusahaan meninggalkan perusahaan.

5) Perusahaan tidak efisien, yang terlihat dari overhead cost yang tinggi sebagai akibat banyaknya pemborosan. Kualitas sumber daya manusianya rendah. Para anggota manajemennya tidak mempunyai visi dan tidak mempunyai pengalaman yang cukup atau pengetahuan yang memadai mengenai bidang usahanya. Tidak memiliki tenaga-tenaga ahli yang diperlukan untuk menangani aspek-aspek tertentu dari perusahaan tersebut; misalnya tidak memiliki tenaga akuntan, tidak memiliki dokter hewan bagi usaha peternakan atau dokter hewan yang ada

belum mempunyai pengalaman yang cukup untuk menangani usaha peternakan yang besar.

3. Faktor-faktor Ekstern Bank dan Nasabah

- 1) Feasibility study yang dibuat oleh konsultan, yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, telah dibuat tidak benar.
- 2) Laporan keuangan yang dibuat oleh akuntan publik, yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, tidak benar.
- 3) Kondisi ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah. Misalnya terjadi kejenuhan di sektor ekonomi tertentu yang menyebabkan usaha nasabah terpukul. Terjadi tight money policy yang diambil oleh pemerintah, seperti yang pernah terjadi pada tahun 1991/1992. Akibat dari Tight Money Policy adalah naiknya tingkat suku bunga dari kredit menjadi sedemikian rupa sehingga diluar kemampuan nasabah debitur untuk memikulnya, yang lebih lanjut menimbulkan kemacetan kredit . Contoh lain adalah turunnya harga barang-barang yang sengaja dikumpulkan berlebihan dalam inventory nasabah debitur yang semula diperkirakan akan naik tetapi yang terjadi justru sebaliknya. Sebagai contoh lain dapat pula dikemukakan bila harga barang ekspor yang dibiayai dengan kredit mengalami penurunan yang luar biasa di luar negeri sehingga nasabah mengalami kerugian.
- 4) Terjadi perubahan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menyangkut proyek atau sektor ekonomi nasabah. Misalnya terjadi perubahan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah mengenai ekspor kayu gelondongan yang semula diperbolehkan kemudian dilarang.
- 5) Terjadi perubahan politik di dalam negeri. Misalnya semula boleh melakukan hubungan dagang dengan negara tertentu, tetapi kemudian terjadi pemutusan hubungan diplomatik dengan negara tersebut. Akibatnya maka produk nasabah yang terutama diekspor ke negara tersebut tidak lagi dapat diekspor, dan kemudian itu nasabah tidak segera dapat mengalihkan pasarnya ke negara lain.

- 6) Hal ini dapat juga terjadi dalam hal bahan baku utama dari industri nasabah diimpor dari negara yang telah diputuskan hubungan diplomatiknya.
- 7) Terjadi perubahan di negara tujuan ekspor dari nasabah. Misalnya saja dikeluarkannya larangan oleh negara yang menjadi tujuan ekspor nasabah itu untuk mengimpor barang-barang tertentu. Larangan ini ternyata mengenai pula barang-barang nasabah yang selama ini diekspor ke negara tersebut. Bila misalnya Amerika Serikat melarang untuk melakukan impor produk-produk Indonesia oleh karena Indonesia dianggap melanggar HAM dari para buruh, dapat dibayangkan betapa akibatnya bagi pengusaha-pengusaha Indonesia yang sebagian besar produknya itu diekspor ke Amerika Serikat. Apabila pengusaha-pengusaha yang terkena kebijakan Pemerintah Amerika Serikat itu memperoleh kredit dari bank-bank, maka sudah barang tentu kredit bank-bank tersebut akan mengalami masalah.
- 8) Perubahan teknologi dari proyek yang dibiayai, dan nasabah tidak menyadari terjadinya perubahan itu, atau nasabah tidak segera melakukan penyesuaian.
- 9) Munculnya produk pengganti yang dihasilkan oleh perusahaan lain yang lebih baik dan lebih murah.
- 10) Terjadi musibah terhadap proyek nasabah, misalnya banjir, gempa bumi, kebakaran, huru-hara. Keadaan ini akan lebih memarahkan keuangan nasabah apabila perusahaan asuransi tidak segera membayar ganti kerugian kepada nasabah yang terkena musibah (Sutan Remy Syahdeini, 1994 : 4-9).

3.2 Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Hipotik Akibat Kredit Macet

Pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik terdapat dua cara yaitu dengan melalui penjualan dimuka umum seperti yang tercantum dalam pasal 1178 KUH Perdata dan dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam grosse akta hipotik seperti tercantum dalam pasal 224 HIR. Pelaksanaan eksekusi hipotik setelah berlakunya UUPA, khususnya pelaksanaan hipotik yang didasarkan pada titel eksekutorial berupa grosse yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang

Maha Esa“, mengalami beberapa kali perubahan dalam hal letak dan irah-irah tersebut yang berfungsi sebagai grosse yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penempatan dan irah-irah tersebut kadang dalam akta hipotik yaitu menurut ketentuan pasal 224 HIR, dan dilain waktu diletakkan pada sertifikat hipotik seperti dalam Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961, bahkan ada juga yang melarang memakai irah-irah yaitu SK Direktur Pendaftaran Tanah No. 6943/3102/Agr Tanggal 9 September Tahun 1987. Hal ini berlanjut sampai dengan diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (A.P Parlindungan, 1996:14).

Diketahui eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan eksekusi baru merupakan masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat dan pada tahap eksekusi kedudukan tergugat berubah menjadi pihak tereksekusi. Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial artinya tidak terhadap semua putusan dengan sendirinya melekat kekuatan pelaksanaan yang berarti tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi dan putusan yang belum dapat dieksekusi ialah putusan yang belum dapat dijalankan. Pada Prinsipnya hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yang dapat dijalankan. Jadi pada prinsipnya eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan cara menjalankan pelaksanaannya secara paksa dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi putusan secara sukarela. Cara melaksanakan putusan (eksekusi) diatur dalam pasal 195 HIR atau pasal 206 Rbg serta pasal-pasal berikutnya (M. Yahya Harahap, 1995: 5-6).

Eksekusi hipotik diatur dalam pasal 1178 KUH Perdata yang memuat tentang kuasa menjual dimuka umum bagi pemegang hipotik peringkat pertama yang membuat janji dalam akta hipotik apabila debitur wanprestasi. Pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang berupa perkataan “Demi Keadilan



Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, yang terdapat dalam grosse akta hipotik sesuai dengan ketentuan pasal 224 HIR. Jadi apabila debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya, kreditur dapat langsung mengeksekusi berupa menjual obyek eksekusi dimuka umum dan pegawai umum yang menurut putusan Mahkamah Agung No.320.K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984 ditafsirkan sebagai Pengadilan Negeri.

Mengenai eksekusi hipotik yang didasarkan pada titel eksekutorial yang ada pada grosse akta hipotik, pelaksanaannya tinggal mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Proses selanjutnya adalah dengan menggunakan ketentuan yang terdapat dalam HIR yaitu pasal 195 - 200 HIR tentang proses pelaksanaan eksekusi.

Permohonan eksekusi sebelum diajukan, terlebih dahulu debitur akan ditegur dengan patut, jika debitur tetap tidak mengacuhkan teguran tersebut, maka kreditur mengajukan permohonan eksekusi, baik secara lisan maupun tulisan kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 195 ayat (1) HIR. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil debitur dan memberikan teguran agar memenuhi kewajibannya dalam waktu 8 (delapan) hari kerja, sesuai dengan ketentuan pasal 196 HIR (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996: 53).

Prosedur mengenai pelaksanaan grosse akta hipotik ini berdasarkan ketentuan pasal 197 ayat (1) HIR menyatakan: Jika pada waktu yang ditentukan lewat, debitur belum mencukupi keputusan itu atau setelah dipanggil debitur tidak dapat menghadap atau setelah datang menghadap dan ditegur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah dengan surat agar barang bergerak milik debitur disita. Jika barang bergerak tidak ada atau tidak cukup maka barang tetap milik debitur juga dapat disita dan dilelang sehingga dirasa cukup untuk melunasi utangnya. Berdasarkan ketentuan pasal 197 ayat (2) penyitaan dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri. Apabila Panitera itu berhalangan karena sesuatu hal, maka ia digantikan oleh seorang yang cakap atau yang boleh dipercayai, asal orang tersebut ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri atau oleh Kepala Pemerintahan

setempat atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan pasal 197 ayat (3) HIR. Sedangkan ketentuan pasal 197 ayat (6) menyatakan bahwa penyitaan itu dilakukan dengan disaksikan oleh dua orang saksi, yang mana pekerjaan dan alamatnya disebutkan dalam berita acara itu.

Ketentuan pasal 198 ayat (1) HIR juga menjelaskan bahwa barang tetap, proses penyitaan dimaklumkan kepada umum dan jika barang tetap itu sudah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah, maka berita acara penyitaan ini diberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Tanah. Jika barang tetap itu belum didaftarkan, maka berita acara penyitaan itu diumumkan pada panitera atau penggantinya yang kemudian memerintahkan Kepala Desa agar hal menyita itu dimaklumkan di tempat itu menurut cara biasa, sehingga diketahui oleh orang yang sebanyak-banyaknya. Kemudian dalam pasal 199 ayat (1) HIR dikemukakan bahwa terhitung mulai dari penyitaan itu dimaklumkan kepada umum, maka pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Apabila setelah barang disita debitur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka benda yang dihipotikkan tersebut akan dilelang yaitu melalui penjualan dimuka umum. Ketentuan pasal 200 ayat (1) juga menjelaskan bahwa penjualan barang sitaan dilakukan dengan pertolongan kantor lelang atau oleh orang yang melakukan penyitaan atau oleh orang yang cakap dan boleh dipercaya, asal orang tersebut tinggal di tempat penjualan itu dilakukan atau di dekat tempat itu serta ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996 : 54).

Berbeda dengan eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dimana menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT ada dua cara dalam eksekusi hak tanggungan, yaitu melakukan penjualan obyek hak tanggungan dan melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel eksekutorial.

Penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberikan ketegasan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kedudukan yang diutamakan. Penjualan tersebut dilakukan oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan janji untuk menjual, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang ditegaskan kembali dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT. Penjualan obyek hak tanggungan memungkinkan penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan, apabila hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Setiap eksekusi pada prinsipnya harus dilaksanakan melalui pelelangan umum. Penjualan melalui pelelangan umum itu dalam kenyataannya tidak selalu menghasilkan harga yang tinggi, sehingga dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan asalkan syarat yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 20 ayat (3)-nya dipenuhi.

Keleluasaan yang ada dalam UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk lebih memudahkan dan mempercepat penjualan serta kemungkinan diperolehnya harga penjualan yang tinggi. Persyaratan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum ini ditetapkan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT. Ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU No.4 Tahun 1996 ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi hak tanggungan. Sedangkan eksekusi dengan titel eksekutorial dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT, bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya hak tanggungan memuat irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yang prosedur penyitaannya sesuai dengan ketentuan Pasal 195-200 HIR (A.P Parlindungan, 1996: 64).

Dalam prakteknya proses yang ditempuh oleh pengadilan-pengadilan dalam pelaksanaan hipotik ini masih belum seragam, ada pengadilan yang setelah lewatnya jangka waktu 8 hari tersebut, langsung melelang persil atau tanah yang dihipotikkan, tetapi ada juga pengadilan yang sebelum melakukan pelelangan terlebih dahulu melakukan penyitaan di atas persil atau tanah itu. Sebenarnya penyitaan terlebih dahulu tidak diharuskan oleh undang-undang, akan tetapi penyitaan tersebut bermaksud mencegah debitur menjual persil atau tanah tersebut kepada pihak ketiga, karena hal itu akan memperlambat eksekusi. Apabila pemegang hipotik itu perlu untuk melaksanakan hipotiknya dan ada alasan untuk itu, karena debitur telah melakukan wanprestasi, maka perlawanan harus dikabulkan. Apabila tidak ada maksud mengeksekusi hipotiknya, jadi perlawanan itu hanya untuk mengamankan hipotiknya, maka perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena hak hipotik adalah selalu aman, biarpun bendanya disita oleh pihak ketiga dan dilelang sekalipun dan hak hipotik dapat dilaksanakan di tangan siapapun bendanya berada (R.Subekti, 1989: 51).

Eksekusi grosse akta hipotik dalam praktek perbankan didapati kenyataan, meskipun grosse akta hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat dilakukan melalui parate eksekusi, di mana bank mempunyai wewenang untuk mengeksekusi secara langsung atas barang-barang yang dijadikan jaminan, akan tetapi ternyata bank tidak begitu saja melaksanakan apa yang menjadi wewenangnya itu. Bank dalam mengeksekusi barang-barang jaminan adalah sebagai berikut :

1. Penjualan oleh Bank sendiri.

Dalam hal ini bank bertindak sendiri yaitu dengan melakukan penjualan sendiri barang jaminan setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi terhadap barang yang dijaminakan dengan hipotik kepada Ketua Pengadilan Negeri dan melalui proses pelelangan oleh Kantor Lelang Negara.

2. Penjualan oleh Debitur dengan Pengawasan dari Bank.

Adapun maksud dari pengawasan oleh kreditur (bank) adalah agar barang-barang tersebut dijual dengan harga yang wajar dan hasil penjualannya langsung disetor

ke dalam rekening pinjaman debitur, kemudian sehubungan dengan penjualan ini bank dapat membantu menawarkan atau mencarikan calon-calon pembelinya.

3. Penjualan dengan Perantaraan PUPN.

Bank dalam penjualan dengan perantaraan PUPN tidak semata-mata menyerahkan barang-barang jaminan kepada PUPN untuk dijualkan dan kemudian hasilnya diserahkan kepada bank, melainkan bank menyerahkan tagihan atas pinjaman macet kepada PUPN. Adapun yang dimaksudkan di sini adalah bank pemerintah dan penyerahan kredit macet kepada PUPN berdasarkan UU No. 49 Tahun 1960, LN No.156 yang menyatakan eksekusi kredit yang macet antara bank pemerintah dengan penerima kredit dilaksanakan tidak melalui pengadilan. Penyerahan tagihan kepada PUPN tersebut sebenarnya merupakan upaya akhir setelah upaya penyelesaian oleh bank itu sendiri gagal, baik itu berupa penjualan barang-barang atas inisiatif debitur maupun berupa penagihan kredit baik sebagian maupun seluruhnya mengalami kegagalan. Di dalam surat penyerahan itu disebut antara lain:

- Debitur, yaitu mengenai alamat, bentuk hukumnya.
- Pinjaman, yaitu mengenai dasar-dasar tagihan, besarnya ketentuan-ketentuan mengenai bunga.
- Jaminan kredit, yaitu mengenai letaknya, surat-suratnya.
- Usaha-usaha penyelesaian yang telah dilakukan sendiri oleh bank dengan menyebutkan berapa kali diberi peringatan kepada debitur, juga beserta tanggal peringatannya.

Kemungkinan data-data lain, yang perlu menjadi bahan pertimbangan untuk dapat memperjelas persoalan pinjaman kredit macet tersebut yang diserahkan kepada PUPN (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996 : 55-56).

3.3 Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Hipotik Akibat Kredit Macet

Hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik akibat kredit macet adalah sebagai berikut :

- a. Agunan yang akan dijual tidak marketable, karena :
 - Jenis agunan hanya punya nilai bagi peminat-peminat tertentu saja, lokasi agunan yang tidak baik sehingga membatasi kemampuan peruntukannya atau izin peruntukannya dari yang berwenang telah ditentukan untuk tujuan tertentu saja (dengan kata lain peruntukannya tidak bebas).
 - Agunan terikat perjanjian sewa dengan pihak ketiga untuk jangka waktu yang masih lama.
 - Agunan dihuni oleh pihak ketiga atau diduduki oleh penghuni luar yang sulit dikeluarkan.
 - Agunan dibebani sita jaminan oleh pengadilan atas permintaan pihak ketiga.
 - Diatas tanah agunan didirikan bangunan seperti sekolah, mesjid, gereja, kuburan keluarga.
 - Penjualan/pelelangan agunan ditentang oleh lingkungan karena tanah/bangunan mempunyai nilai historis bagi lingkungan tersebut.
 - Ada tabu di beberapa daerah untuk membeli barang-barang agunan melalui lelang karena pemiliknya mengalami kemacetan kredit.
- b. Sekalipun agunan marketable, bank sering mengalami kesulitan mencari calon pembeli yang bersedia membeli agunan tersebut dengan harga pasar.
- c. Nasabah debitur tidak kooperatif dalam menjual agunan.
- d. Surat-surat pemilikan atau pengikatan dari barang agunan tidak sempurna.
- e. Nilai agunan tidak cukup menutup jumlah tagihan kredit.
- f. Bank mengalami kesulitan dalam mencari harta kekayaan penjamin (personal guarantee/company guarantee) yang akan disita/dilelang.
- g. Harta kekayaan penjamin atau barang yang dijamin oleh penjamin tidak cukup untuk melunasi kredit nasabah debitur.

- h. Proses hukum dari eksekusi agunan berbelit-belit dan memakan waktu.
- i. Nasabah debitur mempunyai beberapa kreditur sehingga menyulitkan bank dalam penjualan agunan.
- j. Agunan telah dipindahtangankan kepada pihak ketiga (khususnya agunan yang tidak dapat dikuasai bank misalnya persediaan bahan baku produksi, persediaan barang jadi, piutang, dll.).
- k. Pemilik agunan meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kredit atau ahli warisnya banyak dan saling bertengkar.
- l. Dalam hal agunan berupa asuransi kredit, hambatan yang dijumpai oleh bank adalah bila perusahaan asuransi kredit, karena alasan tertentu tidak membayar klaim ganti kerugian kepada bank.
- m. Diajukan gugatan/verzet oleh nasabah debitur atau pihak ketiga terhadap pelaksanaan lelang agunan.
- n. Klausula dalam perjanjian kredit kurang menjamin kepentingan bank, antara lain tidak mengatur hak-hak bank untuk dapat melakukan penjualan agunan tanpa keikutsertaan nasabah debitur.
- o. Adanya cacat yuridis pada dokumen-dokumen agunan dan pengikatannya (yang notabene dibuat oleh Notaris/PPAT), misalnya sertifikat tanah “aspal”, pengikatan hipotik dibuat berdasarkan surat kuasa memasang hipotik di bawah tangan (yang menurut KUH Perdata harus dibuat secara notariil)
- p. Campur tangan Mahkamah Agung di luar proses persidangan (artinya bukan dalam bentuk putusan Mahkamah Agung) terhadap lelang eksekusi barang-barang yang menjadi agunan kredit. Campur tangan tersebut dilakukan dalam bentuk pengiriman surat oleh Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang mengeluarkan penetapan lelang eksekusi agar supaya lelang eksekusi itu ditunda (Sutan Remy Syahdeini, 1994 : 13-18).

q. Adanya perselisihan dalam jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur. Menurut ketentuan Pasal 1176 ayat (1) KUH Perdata, Hipotik baru sah sebagai grosse akta yang memiliki kekuatan eksekutorial jika jumlah utang tertentu dan jumlah utang yang tertentu itu disebutkan atau ditetapkan dengan tegas dalam akta hipotik. Jika utangnya tidak tertentu maka keabsahan hipotik didasarkan atas taksiran. Akan tetapi agar taksiran jumlah itu dapat mendukung keabsahan hipotik, jumlah taksiran itu wajib diterangkan dalam akta hipotik sesuai dengan ketentuan Pasal 1176 ayat (2) KUH Perdata.

Berdasarkan bunyi Pasal 1176 KUH Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan, penentuan besarnya jumlah utang debitur merupakan syarat mutlak, Sahnya hipotik sebagai grosse akta yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial bukan hanya semata-mata didasarkan atas kelengkapan dokumennya, tetapi sekalipun dokumen pendukungnya sudah lengkap, jumlah besarnya utang mesti dinyatakan secara pasti dan tertentu dalam akta hipotik. Ketidakpastian besarnya jumlah utang menyebabkan hipotik kehilangan daya eksekutorial. Grosse akta hipotik yang tidak menegaskan berapa besarnya jumlah utang debitur dalam akta hipotik mengakibatkan cacat yuridis dan cacat yang diakibatkan ketidakpastian jumlah utang menyebabkan grosse akta hipotik tidak dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR.

Di dalam perkembangannya sekarang terdapat grosse akta yang didasarkan pada perjanjian kredit dari bank sebagai perjanjian pokoknya dan tidak heran bila penerapannya akhir-akhir ini terdapat perbedaan pendapat atau penafsiran di kalangan praktisi hukum itu sendiri. Ada yang berpendapat bahwa yang dimaksudkan oleh Pasal 224 HIR itu harus diartikan secara ketat bahwa jumlah uangnya (utang) yang dimohonkan eksekusi itu harus sudah pasti, tidak dapat ditambah-tambah lagi atau dikaitkan dengan perjanjian kreditnya atau bunganya, namun ada juga yang berpendapat sebaliknya.

Beberapa Ketua Pengadilan Negeri berpendapat bahwa walaupun hipotik itu accesoir terhadap perjanjian pokoknya, namun dalam hal dimohonkan eksekusi grosse akta hipotik atau sertifikat hipotik terdapat kemandirian dari grosse tersebut,

permohonan eksekusi itu tidak perlu dilampiri lagi dengan perjanjian kreditnya, karena di dalam akta hipotik sudah disebutkan jumlah utang pokoknya (Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996:68).

3.4 Kajian

Penulis sependapat dengan putusan Hakim Mahkamah Agung RI No.641.K/Pdt/1993 yang mana setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya berpendirian bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta salah menerapkan hukum dengan didasari alasan yuridis bahwa Pasal 178 HIR mewajibkan Hakim karena jabatannya mencakup segala alasan hukum, hal ini berhubungan dengan kewajiban memberikan pertimbangan yang jelas dan lengkap, tetapi hakim tidak memberikan putusan lebih dari petitumnya.

Sebagaimana diketahui PT.YITI, Ltd (Pembantah) menolak putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan permohonan kasasi dengan keberatan bahwa yudex facti telah salah menerapkan pasal 178 HIR, yang mana dalam ketentuan pasal tersebut melarang Hakim menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut, dalam hal ini Grosse akta No.73/IX/1981 harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan akta tersebut cacat hukum, karena persetujuan kredit di luar negeri tidak dilegalisir Notaris di Indonesia sebelum dibuatkan akta hipotik dan sertifikat hipotik.

Ketentuan Pasal 1173 KUH Perdata yang menyatakan perjanjian yang dibuat di Luar Negeri tidak dapat diadakan pendaftaran hipotik atas barang-barang yang terletak di Indonesia, Kecuali dalam traktat diadakan sebaliknya pembubuhan materai RI dan para saksi orang-orang Indonesia. Credit Agreement tanggal 30 September yang merupakan persetujuan dasar diterbitkannya Akta Hipotik No.73/IX/1981, diketahui bahwa persetujuan kredit tersebut tidak dibuat di Indonesia, yang mana IOB (Terbantah) berkantor pusat di Madras-India dan mempunyai kantor cabang di Hongkong, juga pihak terbantah sendiri tidak mempunyai Kantor Usaha Perwakilan di Jakarta-Indonesia. Jika Persetujuan kredit itu di buat di Indonesia harus disebutkan dalam Credit Agreement adalah “yang untuk keperluan pemberian kredit ini untuk sementara waktu, berada di Indonesia”, kalimat tersebut tidak terdapat dalam Credit

Agreement yang merupakan persetujuan dasar diterbitkannya akta hipotik. Terlebih lagi Negara Indonesia dengan Negara Hongkong tidak memiliki persetujuan timbal balik, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1173 KUH Perdata.

Penulis berpendapat bahwa Akta hipotik No.73/IX/1981 dengan obyek hipotik sebidang tanah HGB berikut segala turutannya atas tanah yang terletak di Indonesia adalah tidak sah karena menurut hukum tidak dapat didaftarkan hipotik tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1179 KUH Perdata ditentukan bahwa akta hipotik yang tidak didaftarkan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, begitu juga dengan Sertifikat Hipotik No. 166/P/1981 yang diterbitkan berdasarkan pendaftaran Akta Hipotik, sebagaimana dimaksud pasal 224 HIR.

Penulis berpendapat bahwa perkara ini berdasarkan adanya pinjaman mata uang asing, yang kemudian menimbulkan Akta Hipotik, dengan Kepala 'Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa', Grosse akta ini memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, terlebih lagi grosse akta yang demikian tidak selalu dengan sendirinya harus dikabulkan eksekusinya oleh Pengadilan, apalagi kalau kreditnya bermasalah. Jadi karena Pembantah (debitur) wanprestasi, maka Terbantah (kreditur) mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan untuk eksekusi grosse akta hipotik, namun karena pihak Pembantah (debitur) pada saat yang bersamaan mengajukan gugatan kepada Terbantah untuk membatalkan Credit Agreement, maka permohonan eksekusi Grosse Akta Hipotik yang diajukan oleh Terbantah (kreditur) tersebut haruslah ditunda dulu sampai ada putusan yang berkekuatan pasti atas gugatan perdata tentang tuntutan tidak sahnya Credit Agreement yang diajukan oleh Pembantah (debitur). Atas dasar itulah Mahkamah Agung menanggukhan pelaksanaan lebih lanjut permohonan eksekusi Grosse Akta Hipotik yang dimintakan oleh IOB (Terbantah).

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor penyebab timbulnya kredit macet disebabkan oleh faktor-faktor intern bank yang banyak tergantung pada integritas dan kemampuan yang baik dari pejabat-pejabat bank yang terlibat dalam pemberian kredit yaitu sejak analisis kredit sampai kepada pemutus kredit yang terakhir, sistem dan prosedur pendirian serta pengawasan yang baik. Faktor-faktor intern nasabah tergantung pada kualitas sumber daya manusianya rendah dimana para anggota manajemennya tidak mempunyai visi yang jelas dalam mengelola usahanya. Dalam hal faktor-faktor ekstern bank dan nasabah yang tergantung pada kondisi yang mempengaruhi kegiatan ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah.
2. Pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik (sertifikat hipotik) atau sekarang disebut dengan grosse akta hak tanggungan akibat kredit macet dilakukan dengan dua cara yaitu melalui Pengadilan Negeri dan PUPN/BUPLN. Untuk bank negara yang terjadi kredit macet kepada PUPN, kemudian diadakan pemanggilan debitur/penanggung hutang/penjamin hutang, dibuat surat kesepakatan bersama, apabila dalam hal ini tidak dipenuhi oleh penanggung hutang maka dikeluarkan surat paksa, kemudian dikeluarkan surat perintah penyitaan benda jaminan, lalu penetapan penjualan benda jaminan melalui Kantor Lelang Negara. Sedangkan bagi bank swasta maka penyelesaian kredit macet dilakukan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi hipotik melalui Ketua Pengadilan Negeri. Apabila peringatan untuk memenuhi prestasi tidak tercapai maka dikeluarkan surat penetapan penjualan benda jaminan melalui Kantor Lelang Negara. Bank swasta berpedoman pada Hukum Acara Perdata apabila benda jaminan itu dijual maka terlebih dahulu diiklankan sebanyak dua kali melalui surat kabar harian setempat. Pelaksanaan jual lelang itu dipimpin oleh pejabat lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang dan mempertanggungjawabkan pada pihak-pihak yang berkepentingan.

3. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik atau grosse akta hak tanggungan yang menyebabkan tertundanya atau ditolaknya eksekusi grosse akta hipotik antara lain nasabah debitur tidak kooperatif dalam menjual agunan, nilai agunan tidak cukup menutup jumlah tagihan kredit, nasabah debitur mempunyai beberapa kreditur sehingga menyulitkan bank dalam penjualan agunan, campur tangan pihak Mahkamah Agung diluar proses persidangan dan perselisihan dalam jumlah hutang yang harus dibayar oleh debitur.

4.2 Saran

1. Bank dalam menganalisa kredit dengan menggunakan “The Five C’s Credit of Analysis” perlu dilakukan secara cermat, profesional dan obyektif. Untuk itu perlu ditempatkan analyst credit yang mempunyai jiwa profesionalisme tinggi dan manajemen perkreditan yang mengacu kepada karakteristik personal dan kemampuan teknis serta pihak bank mengadakan suatu pengawasan secara cermat, profesional dan obyektif terhadap agunan secara langsung dilapangan.
2. Pengadilan Negeri maupun PUPN selaku pelaksana eksekusi grosse akta hipotik atau grosse akta hak tanggungan, perlu keberanian dan sikap tegas dalam memeriksa dan memutuskan perkara terhadap grosse akta hipotik (sertifikat hipotik) yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai hukum tetap itu dilaksanakan tanpa terjadi penagguhan sehingga tidak merugikan kepentingan bank selaku kreditur.
3. Pihak bank harus berhati-hati dalam menerima agunan dan tidak memberikan kelonggaran-kelonggaran kepada nasabah yang dapat merugikan kepentingan bank selaku kreditur bila terjadi kredit macet sehingga mengakibatkan adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik atau grosse akta hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hay Marhaenis, 1979, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- , 1986, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung.
- A. P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perseroan Terbatas*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Chidir Ali, 1969, *Badan Hukum*, Ali Memories Book, Bandung.
- Edy Putro Tje' Aman, 1985, *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- , 1989, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Liberty, Yogyakarta.
- Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Macet Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Hartono Soerjopratiknyo, 1984, *Hutang-Pihutang Perjanjian-Perjanjian Pembayaran dan Jaminan Hipotik*, Seksi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Hasanuddin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1995, *Ruang Lingkup Pemasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Maria S. W. Sumardjono, 1996, *Memahami Prinsip-Prinsip Undang-Undang Hak Tanggungan*, Kompas, 19 Maret 1996, No.259, hal 4, Jakarta.

- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- , 1986, *Bab-Bab Tentang Hipotik*, Alumni Bandung.
- Moh.Nizar, 1988, *Metode Penelitian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Muchdarsyah Sinungan, 1988, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 1993, *Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- O.P. Simorangkir, 1994, *Hukum Perbankan*, Gramedia, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- R. Subekti, 1983, *Hukum Perikatan*, PT. Intermasa, Jakarta.
- , 1986, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R.Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1984, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya.
- R.Tresna, 2000, *Komentar HIR*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1994, *Makalah Manajemen Kredit Bermasalah*, PT. Teguh Renstra Abadi, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1981, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Victor. M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro, 1986, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Undang-Undang No.10 Tahun 1998 *Tentang Perbankan*.

EKSEKUSI GROSSE AKTA HIPOTIK PIHUTANG BANK ASING KEPADA W.N.I.

Kasus Posisi :

- Pada bulan September 1981, "INDIAN OVERSEAS BANK (IOB)" yang ber Kantor pusat di Madras - India dan ber Kantor cabang di Hongkong, menyetujui permohonan kredit PT. YOUNG INDONESIA TEXTILE INDUSTRIES (PT. YITI, Ltd). Sebesar US \$ 500.000. atau setara Rp. 312.500.000,- kesepakatan antara IOB dengan PT. YITI, tertuang dalam Credit Agreement (persetujuan kredit) tertanggal 30 September 1981 yang tidak dibuat di Indonesia. Persetujuan Kredit tersebut mewajibkan PT. YITI untuk mengembalikan hutangnya pada "IOB" dalam bentuk US \$. Sebagai jaminan PT. YITI menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23020 Menteng, atas tanah seluas ± 947 M2 a.n. PT. YITI yang terletak di Jl. H. Agus Salim 126 Menteng, Jakarta Pusat.
- Penjaminan sertifikat tanah untuk hutang PT. YITI tersebut tercatat dalam Akta Grosse Hypoteek No. 73/IX/1981 tertanggal 30 September 1981.
- Bisa jadi karena PT. YITI merasa tidak akan sanggup membayar kembali hutangnya. Tepat waktu pada "IOB" maka pihak PT. YITI mengajukan gugatan pembatalan perjanjian/persetujuan kredinya dengan IOB ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Pihak PT. YITI berkeyakinan bahwa jika perjanjian kredinya dibatalkan Pengadilan, maka perjanjian aksesoirnya batal demi hukum.
- Tetapi, sebelum Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan pembatalan perjanjian kredit dari PT. YITI; ternyata "IOB" telah memohonkan eksekusi Grosse Akte Hypotek atas tanah jaminan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Menjawab permohonan eksekusi tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengeluarkan

Surat Panggilan Peneguran No. 045.1990 Eks yang ditujukan pada PT. YITI. Menanggapi Surat Panggilan Peneguran Pengadilan tersebut, PT. YITI mengajukan gugat Bantahan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, agar Hakim memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah.
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik.
3. Menanggukhan pelaksanaan lebih lanjut dari permohonan Terbantah tentang eksekusi Grosse Akta Hipotik sampai di peroleh putusan Pengadilan berkekuatan tetap dalam perkara perdata No. 324/Pdt/G/1990/ PN.JKT.BRT.
4. Ongkos - Ongkos perkara menurut hukum.

PENGADILAN NEGERI :

- Hakim Pertama yang mengadili perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang pokoknya sebagai berikut:
- Dalil - dalil yang masih dibuktikan kebenarannya adalah besarnya nilai Hypotek yang dimohonkan Terbantah sebesar US \$ 500.000,- jumlah itu tidak sama besarnya dengan nilai hypotek yang disebut dalam Akta Grosse Hypotek No. 73/IX/1981 yaitu Rp. 312.500.000,
- Fasilitas kredit yang diperoleh Pembantah dari Terbantah dalam bentuk US\$, yang harus dikembalikan dalam jumlah yang sama. Jumlah nilai hypotek dalam mata uang rupiah dalam sertifikat hypotek dalam mata uang rupiah dalam sertifikat hypotek, hanya untuk menunjukkan equi valency dalam bentuk US \$ dengan rupiah (vide bukti T-2 Akta Hypotek no. 73/IX/1981).
- Perjanjian pokok dasar pemasangan hypotek sehingga diterbitkan Akte Hypotek No. 73/IX/1981 dan No.166/P/1981, merupakan Grosse Akte Hypotek : berkepala "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dimohonkan eksekusi oleh Terbantah. Dalam Credit Agreement ternyata penerima kredit adalah PT. YITI, Ltd, didirikan dibawah hukum RI, sedangkan pemberi kredit adalah "IOB" yang ber Kantor pusat di India.

- Menurut pasal 1173 KUH Perdata, dasar perjanjian yang dibuat di luar negeri, tidak dapat diadakan pendaftaran hypotek atas barang-barang yang terletak di Indonesia, kecuali jika dalam suatu traktat ditentukan sebaliknya. Sebuah hypotik bersifat accessoris pada perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok.
- Dari Credit Agreement tanggal 30 September 1981 (bukti T-3) yang merupakan persetujuan dasar diterbitkannya Akta hypotek No. 73/IX/1981, diketahui bahwa persetujuan kredit tersebut tidak dibuat di Indonesia. Terbantah IOB sebagai "Lender" berkantor pusat di Madras - India dan mempunyai kantor cabang di Hongkong.
- Jika Persetujuan Kredit dibuat di Indonesia, harus disebutkan dalam Credit Agreement adalah : "yang untuk keperluan pemberian kredit ini, untuk sementara waktu ini, berada di Indonesia", Kalimat tersebut tidak didapati dalam bukti T-3. Terbantah tidak mempunyai kantor cabang di Indonesia. Hal mana memperkuat fakta bahwa Persetujuan Kredit tidak dibuat di Indonesia.
- Negara RI serta India dan Hongkong tidak mempunyai persetujuan timbal balik/traktat sebagaimana dimaksud pasal 1173 KUH Perdata.
- Dengan pertimbangan tersebut Majelis menyatakan bahwa Akta Hypotek No. 731/IX/1981 dengan obyek hypotek sebidang tanah HGB berikut segala turutannya atas tanah yang terletak di Indonesia adalah " tidak sah ", karena menurut hukum tidak dapat didaftarkan hypotek tersebut.
- Menurut pasal 1179 KUH Perdata, ditentukan bahwa Akta Hypotek yang tidak didaftarkan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun. Oleh karena Akta Hypotek No. 73/IX/1981 yang menurut hukumnya tidak dapat didaftarkan, maka pendaftarannya tidak sah tidak mempunyai kekuatan apapun. Demikian pula Sertifikat Hypotek No. 166/P/1981 yang diterbitkan berdasarkan pendaftaran Akta Hypotek No. 73/IX/1981, sebagaimana dimaksud pasal 224 HIR.

- Pembantah sebagai Debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi terhadap pengembalian pinjamannya pada Terbantah sebagai Kreditur sesuai bukti T-3 (Persetujuan Kredit).

Upaya hukum penagihan yang dapat ditempuh adalah Pembantah sebagai Kreditur mengajukan gugatan terhadap Pembantah sebagai Debitur yang melakukan wanprestasi.

- Dengan alasan-alasan tersebut Majelis mengabulkan bantahan Pembantah sebagian; tanpa perlu mempertimbangkan yang sebenarnya disengketakan sebagaimana diuraikan dalam amar berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan Bantahan Pembantah sebagian.
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik.
3. Menanggukuhkan pelaksanaan lebih lanjut permohonan eksekusi Grosse Akta Hypotek yang dimohonkan Terbantah seperti dimaksud dalam surat panggilan peneguran No. 045/1990/Eks dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
4. Menyatakan tidak dapat diterima bantahan Pembantah untuk selain dan selebihnya.
5. dst

PENGADILAN TINGGI :

- Terbantah, Indian Overseas Bank, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- Hakim Banding dalam putusannya berpendirian sebagai berikut :
- Menurut pasal 178 " Reglemen Indonesia yang diperbarui", Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau memberikan lebih dari yang dituntut.
- Pembantah dalam Bantahannya hanya memohon ditunda eksekusi atas persil Kantor Pembantah yang dibebani hipotik dengan alasan, akan ada dampak negatif terhadap iklim investasi

dan mengancam nasib 1200 karyawan Pembantah. Hal tersebut bukan merupakan hal-hal yang sah untuk menunda pelaksanaan eksekusi Grosse Akte Hypotek berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

- Grosse Akte berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap.
- Pembantah tidak mengajukan Credit Agreement antara Pembantah dengan Terbantah tertanggal 30 September 1981 sebagai perjanjian pokok dibuat bukan diwilayah hukum Indonesia, sebagaimana pertimbangan Pengadilan Negeri untuk menunda eksekusi.
- Dari materi Credit Agreement antara Pembantah dengan Terbantah bukti P-1 atau T-3 yaitu materi RI; dan saksi - saksi adalah orang yang menjadi Pembantah adalah WNI yang berdomisili di Jakarta. Akta Hypotik dibuat di Jakarta beserta Sertifikat Hypotiknya, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan pelaksanaan eksekusi Grosse Akte No. 73/IX/1981 harus ditunda.
- Oleh karena tidak ada dasar hukum Bantahan dari Pembantah, maka dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak baik dan Bantahan ditolak seluruhnya.
- **Hakim Banding membatalkan putusan Hakim Pertama yang mengabulkan bantahan Pembantah dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagai berikut**
- **Menyatakan Pembantah/Terbantah adalah Pembantah yang tidak baik.**
- **Menolak Bantahan dari Pembantah seluruhnya.**
- dstdst'..... dst

MAHKAMAH AGUNG RI :

- **PT. YITI, Ltd.** Pembantah, menolak putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan permohonan kasasi dengan keberatan bahwa yudex facti telah salah menerapkan pasal 178 HIR. Pasal tersebut

melarang Hakim menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak difuntut. Majelis mencukupi alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua pihak berperkara, Grosse Akta No. 73/IX/1981 harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Akta tersebut cacat hukum, karena Persetujuan kredit di Luar Negeri tidak dilegalisir Motaris di Indonesia sebelum dibuatkan Akta Hypotek dan sertifikat Hypotik. Akta itu melanggar ketentuan pasal 1173 KUHPerdata, yang menyatakan perjanjian yang dibuat di Luar Negeri tidak dapat diadakan pendaftaran Hypotik atas barang-barang yang terletak di Wilayah Indonesia.

Kecuali dalam traktat diadakan sebaliknya pembubuhan materi RI dan para saksi orang-orang Indonesia, tidak menandakan bahwa Loan Agreement tersebut dibuat di Indonesia. Terbantah sendiri, tidak mempunyai Kantor Usaha Perwakilan di Jakarta - Indonesia.

- **Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam putusannya berpendirian bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta salah menerapkan hukum.**
- **Pendirian Mahkamah Agung ini didasari alasan yuridis sebagai berikut :**
- **Pasal 178 HIR, mewajibkan Hakim, karena jabatannya mencukupkan segala alasan hukum,, Hal tersebut, berhubungan dengan kewajiban memberikan pertimbangan yang jelas dan lengkap (motivering splicht), tetapi Hakim tidak memberikan putusan lebih dari petitumnya.**
- **Perkara ini, berdasarkan adanya Loan Agreement atau pinjaman mata uang asing (US DOLLAR), yang kemudian menimbulkan Akta Hypotik No. 73/IX/1981, dengan Kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", Akta Grosse ini mempunyai kekuatan eksekutorial, seperti putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.**
- **Grosse Akte Hypotek yang demikian, tidak selalu dengan sendirinya harus dikabulkan eksekusinya oleh Pengadilan. Apa lagi kalau kreditanya masih bermasalah, Terbukti dalam berkas perkara ini, ada produk bukti (Pbt-2), yang merupakan gugatan**