

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN KREDIT
YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK
PANIN CABANG PEKANBARU**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Umum
Mencapai Gelar Sarjana*



OLEH :

**MUHAMMAD FIKRI ASH-SHIDDIEQI
NPM : 161010206**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKAN BARU
2020**

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Fikri Ash-Shiddieqi

NPM : 161010206

Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyebutkan bahwa skripsi saya dengan judul :

“Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru”. Adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat saya terbukti melakukan plagiat maka saya akan bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik institusi maupun di masyarakat dan hukum Negara. Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Pekanbaru, 14 Agustus 2020



Muhammad Fikri Ash-Shiddieqi

NPM : 161010206

No. Reg. 468/I/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1367836117 / 28%

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Muhammad Fikri Ash-Shiddieqi

161010206

Dengan Judul :

Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di Bank Panin

Cabang Pekanbaru

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 13 Agustus 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

Roy
Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : MUHAMMAD FIKRI ASH-SHIDDIEQI
NPM : 161010206
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Pembimbing I : Dr. SURIZKI FEBRIANTO S.H.,M.H
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK PANIN CABANG PEKANBARU

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing I
20-04-2020	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki Cara Penulisan- Perbaiki Latar Belakang- Perjelas Tujuan Penelitian	
22-04-2020	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki kolom saudara- Perjelas Metode Penelitian- Perbaiki Responden dan Sample	
19-06-2020	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki Penulisan FootNote- Perbaiki Kembali Daftar Kepustakaan- Perbaiki Penulisan Dan Pengutipan	
10-07-2020	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki Kembali Penulisan-Penulisan Yang Salah- Acc Untuk Di Cek Turnitin	

13-08-2020	-Acc Untuk Diujikan	1
------------	---------------------	---

Pekanbaru, 14 Agustus 2020

Mengetahui

An. Dekan



Dr. Rosyidi Hamzah S.H.,M.H
Wakil Dekan



Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



UNIVERSITAS ISLAM RIAU



KAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**TINJUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN KREDIT YANG DIIKAT
DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK PANIN CABANG PEKANBARU**

MUHAMMAD FIKRI ASH-SHIDDIEQI

NPM: 161010206

Pembimbing I

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

**Mengetahui
Dekan**

Dr. Admiral, S.H., M.H



Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 189/Kpts/FH/2020
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk

Nama	: Dr. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H.
NIP/NPK	: 16 07 02 546
Pangkat/Jabatan	: Penata /III/c
Jabatan Fungsional	: Lektor
Sebagai	: Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa
Nama	: MUHAMMAD FIKRI ASH-SHIDDIEQI
NPM	: 16 101 0206
Jurusan/program studi	: Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi	: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN KREDIT YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK PANIN CABANG PEKANBARU.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 14 Agustus 2020
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 171 /KPTS/FH-UIR/2020
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|--|
| N a m a | : | Muhammad Fikri Ash-Shiddieqi |
| N.P.M. | : | 161010206 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Dengan Hak Tanggungan Di Bank Panin Cabang Pekanbaru |

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji sistematika |
| S. Parman, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Erlina, S.H., M.H | : | Notulis |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 1 September 2020
Dekan,

Dr. Desi Apriani, S.H., M.H
Kuasa No.2014/A-UIR/5-FH/2020

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertiinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 171/KPTS/FH-UIR/2020 Tanggal 1 September 2020, pada hari ini Kamis tanggal 3 September 2020 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Muhammad Fikri Ash-Shiddieqi
 N P M : 161010206
 Program Study : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Dengan Hak Tanggungan Di Bank Panin Cabang Pekanbaru
 Tanggal Ujian : 3 September 2020
 Waktu Ujian : 11.00 – 12.00 WIB
 Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
 IPK :
 Predikat Kelulusan :

Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
2. Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H
3. Roni Sahindra, S.H., M.H

1.

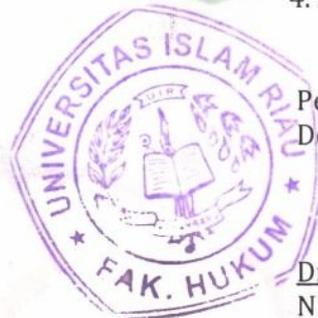
2.

3.

4.

Notulen

4. Esy Kurniasih, S.H., M.H



Pekanbaru, 3 September 2020
 Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
 NIK. 080102332

ABSTRAK

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif. Tetapi dari pemberian kredit tersebut dapat terjadinya kredit macet yang disebabkan oleh pihak debitur.

Penulisan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pemberian kredit dengan hak tanggungan dan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian serta hambatan-hambatan dalam mengatasi kredit macet dengan hak tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru. Penelitian ini dilakukan di Bank Panin Cabang Pekanbaru dengan menggunakan metode observasional research dengan cara survey langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder yang didapat dari responden melalui wawancara yang kemudian data-data tersebut disajikan dalam bentuk uraian.

Hasil penelitian yang dilakukan pada Bank Panin cabang Pekanbaru menyimpulkan bahwa prosedur pemberian kredit dengan Hak Tanggungan yaitu didasarkan pada prinsip kehati-hatian, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara damai dan jalur hukum.

Disarankan kepada Bank Panin Cabang Pekanbaru lebih memperhatikan pada faktor internal debitur, berupa kondisi usaha, karakter debitur, dan kemampuan manajeral sehingga dapat menekankan terjadinya kredit macet dan juga sebaiknya Bank Panin Cabang Pekanbaru lebih mengoptimalkan prinsip kehati-hatian.

Kata kunci : Kredit, Hak Tanggungan, Bank

ABSTRACT

The role of banks in financing will be even greater, this is due to the funds needed in development originating from or collected from the community through banks, which are then channeled back to the public in the form of granting credit in the direction of being more productive. But from the credit disbursement can occur bad credit caused by the debtor.

The purpose of this research is to find out the procedure of granting credit with mortgage rights and to find out how to resolve and the obstacles in overcoming bad credit with mortgage rights at Bank Panin Pekanbaru Branch. This research was conducted at Panin Bank Pekanbaru Branch using observational research method by direct survey to the field to collect primary and secondary data obtained from respondents through interviews and then the data are presented in the form of description.

The results of research conducted at the Panin Bank Pekanbaru branch concluded that the procedure for granting credit with Mortgage Rights is based on the precautionary principle, making Deed of Granting Mortgage Rights, and registration of Deed of Granting Mortgage Rights. The settlement of bad debts with guaranteed mortgage rights is carried out in a peaceful and legal way.

It is recommended that Panin Bank Pekanbaru Branch pay more attention to the internal factors of the debtor, in the form of business conditions, debtor character, and managerial capacity so that it can emphasize the occurrence of bad credit and also Bank Panin Pekanbaru Branch should optimize the principle of prudence.

Keywords: Credit, Mortgage Rights, Bank

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang Maha pengasih lagi Maha penyayang, berkat karunia-Nya penulis masih diberikan kekuatan dan keteguhan hati serta kemauan, sehingga penelitian dan penyusunan skripsi dapat penulis selesaikan dengan segala keterbatasan dan usaha yang sungguh-sungguh. Kemudian Shalawat beserta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam jahiliah ke alam ilmu pengetahuan seperti saat ini. Segala daya upaya dan dengan kesanggupan serta kemampuan yang penulis miliki, penulis dapat berusaha untuk menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di Bank Panin Cabang Pekanbaru”. Adapun maksud dan tujuan penulis melakukan penyusunan skripsi ini, serta diselesaikan untuk menambah ilmu pengetahuan penulis dan yang lebih penting lagi untuk menyelesaikan Ujian Sarjana Hukum dalam program studi strata satu (S1) yang sedang penulis tekuni di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Selanjutnya penulis sadari bahwa penelitian dan penyusunan skripsi ini dapat terlaksana dan diselesaikan berkat motivasi, dan dorongan, budi baik, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karna itu penulis harus menyampaikan rasa ucapan terimakasih penulis yang tulus kepada :

1. Kepada kedua orang tua penulis yaitu Bapak Asep Sudrajat, SH., Mkn dan Ibu Widya Sintya Dewi, yang telah banyak berjasa dalam memberikan

- bantuan kepada penulis baik bantuan moral maupun materil serta do'a dan dukungan yang tiada hentinya dalam meyelesiakan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr.H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., Selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan dan menjadi salah satu mahasiswa pada Universitas Islam Riau.
 3. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau sekaligus sebagai dosen Penasehat Aakademik penulis, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis sehingga penulis bias menyelesaikan pendidikan tepat waktu pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 4. Bapak Dr. Surizki febrianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau sekaligus sebagai Pembimbing penulis, yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta arahan dan saran-saran dalam penelitian.
 5. Bapak Dr. H. Abdullah S, M.Hum., sebagai penasehat akademik penulis, yang telah membantu penulis dan memberi nasehat serta semangat kepada penulis.
 6. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakli Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
 7. Ibu Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Himpunan Mahasiswa Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan

- support dan membimbing penulis serta telah membimbing Himpunan Mahasiswa Perdata'16.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan kepada penulis, mendapatkan tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan yang luas di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 9. Bapak dan Ibu staf atau pegawai Perpustakaan serta staf atau pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan administrasi yang tulus selama penulis mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 10. Bank Panin Cabang Pekanbaru yang telah memberikan kesempatan dan kemudahan kepada penulis dalam melakukan pengambilan data dan informasi sehubungan dengan penulisan skripsi ini.
 11. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yang telah memberikan kesempatan dan kemudahan kepada penulis dalam melakukan pengambilan data dan informasi sehubungan dengan penulisan skripsi ini.
 12. Kepada Mutiara Ramadhani dan Salwa Salsabila., selaku saudari penulis, yang telah memberikan do'a serta dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
 13. Kepada Danisya Rizky Virginia, Asep Sahri Wiguna S.H, Ade Trisyahputra S.H, Rahmaddhany Widodo, William Ridhowan, Rivaldi Pramana, Randa Gunawan, Ferdian Arfianda, Hasbi Ash-Shiddieqy, Aidil

Fajri, Teddy Pretama, Bang Gama., selaku sahabat penulis yang telah banyak meluangkan waktu untuk penulis serta memberikan bantuan dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

14. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, yang mana telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa tulisan ini masih banyak kekurangan baik dari segi redaksi maupun teknik penulisan, karna dengan keterbatasan penulis bersedia menerima kritikan, saran dan segala kebaikan untuk kesempurnaan dalam penulisan ini. Semoga hal ini menjadi pedoman bagi penulis untuk berusaha lebih maju bagi dimasa mendatang di tengah – tengah masyarakat.

Akhirnya kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, semoga skripsi yang jauh dari kesempurnaan ini memberi faedah dan manfaat kepada penulis, mahasiswa/i, masyarakat, agama, dan Negara Indonesia. Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Pekanbaru, 15 April 2020

Penulis.

Muhammad Fikri
Ash-Shiddieqi
NPM: 161010206

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING	vii
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN TIM PENGUJI	viii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR SINGKATAN	xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Masalah Pokok	6
C. Tujuan dan Manfaat penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Konsep Operasional	20
F. Metode Penelitian	22

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	26
3. Pengertian Kredit	31
4. Fungsi Kredit.....	32
5. Pengertian Jaminan Kredit	33
6. Kegunaan Jaminan	34
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	35
1. Pengertian Hak Tanggungan	35
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	38
3. Objek Hak Tanggungan	44
4. Subyek Hak Tanggungan	50
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	52
6. Peralihan Hak Tanggungan	53
7. Hapusnya Hak Tanggungan	55
8. Eksekusi Hak Tanggungan.....	56

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru.....	60
B. Penyelesaian Kredit Macet serta hambatan-hambatan saat terjadinya Kredit Macet di Bank Panin Cabang Pekanbaru	72

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 88

B. Saran 88

DAFTAR PUSTAKA 90

LAMPIRAN



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR TABEL

TABEL

Tabel 1.1	Populasi Dan Responden	20
-----------	------------------------------	----



DAFTAR SINGKATAN

UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
PMK RI	: Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
PER MENDAGRI	: Peraturan Menteri Dalam Negeri
PMA	: Peraturan Menteri Agraria
HGU	: Hak Guna Usaha
HGB	: Hak Guna Bangunan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
MRK	: Momerandum Rekomendasi Kredit
AO	: Account Officer
SPK	: Surat Persetujuan Kredit
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
SKPT	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
BPHTB	: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
SP	: Surat Peringatan

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Wawancara dengan Legal Bank, Account Officer dan Marketing Bank di Bank Panin Cabang Pekanbaru
- Lampiran II : Wawancara dengan debitur Bank Panin Cabang Pekanbaru
- Lampiran III : Wawancara dengan Pelelang Ahli Muda di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru
- Lampiran IV : Formulir nasabah
- Lampiran V : Akta Pemberian Hak Tanggungan pihak debitur
- Lampiran VI : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pihak debitur

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan suatu perekonomian masyarakat disuatu daerah akan dilihat dari seberapa banyak masyarakat yang hidup dibawah garis kemiskinan. Banyaknya masyarakat miskin itu berdampak kepada perkembangan perekonomian suatu daerah, kemiskinan ini terjadi dikarenakan minimnya penghasilan dari masyarakat yang tinggal di daerah tersebut, dan juga banyaknya pengangguran yang terjadi. Perekonomian masyarakat dapat maju apabila masyarakat tersebut dapat modal untuk membuka suatu usaha, modal itu didapatkan dari pinjaman ke Bank.

Bisnis di sektor ekonomi sangat diminati oleh masyarakat, sehingga banyak UKM muncul di sektor yang berbeda, yang paling umum adalah ritel dan layanan/jasa, tetapi kegiatan UKM ini banyak yang tidak dapat bertahan lama dan banyak kendala yang dialami pengusaha kecil dalam mengelola bisnis mereka. UKM bagian integral dari dunia bisnis nasional, yang merupakan kegiatan ekonomi rakyat memiliki posisi dan peran yang sangat penting dan strategis dalam mencapai tujuan pembangunan nasional, terutama tujuan dalam pembangunan ekonomi. (Rahdiansyah, 2018, p. 311)

Dalam upaya meningkatkan perekonomian masyarakat Indonesia, Bank dalam menyalurkan kreditnya kepada lembaga usaha atau perseorangan yang membutuhkan dana tersebut guna membangun usahanya. Tujuan dari penyaluran dana/kredit ini adalah untuk kegiatan yang bersifat ke produktif, kredit yang

diberikan ini terbagi menjadi tiga jenis, yaitu kredit jangka pendek, jangka menengah dan jangka Panjang.

Melihat dari fungsi dan pentingnya perkreditan dalam hal prosesnya pembangunan, maka dari itu dibutuhkanlah lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang memiliki kepentingan, dan juga dapat meningkatkan kontribusi masyarakat dalam bidang pengembangan bangunan guna menciptakan masyarakat yang adil dan makmur.

Fungsi bank sebagai pembiayaan untuk masyarakat luas akan semakin besar, itu terjadi karena dana yang dibutuhkan dalam pembangunan itu berasal dari masyarakat melalui bank, yang mana dana tersebut akan diberikan kembali kepada masyarakat yang melakukan pinjaman dengan bertujuan lebih kearah masyarakat yang produktif.

Cara yang dapat dilakukan untuk mendapatkan dana ini ialah melalui bank. Pengertian bank menurut “Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan dirumuskan pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Manfaat mengumpulkan dan disalurkannnya dana itu berhubungan dengan kepentingan umum, dana yang dititipkan oleh masyarakat itu wajib dijaga dengan baik oleh bank. Bank wajib menyalurkan dana yang telah dikumpulkan dari masyarakat itu ke bidang-bidang yang lebih produktif, agar tercapainya sasaran pembangunan.

Salah satu fungsi bank yang diberikan guna membantu berjalannya usaha pihak debitur, adalah pemberian kredit. Dengan diberikannya kredit ini dapat membantu pihak debitur dalam mengembangkan usahanya.

Pengertian kredit menurut “Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang perbankan dirumuskan pengertian 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”.

Bank menyalurkan kredit kepada nasabahnya, syarat utamanya adalah pihak debitur harus menyerahkan berupa jaminan, maksud jaminan itu sendiri adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh pihak debitur kepada kreditur guna menjamin bahwa pihak debitur akan memenuhi kewajibannya dalam membayar hutangnya. (Hadisaputro, 1986)

Kredit yang diberikan oleh bank sudah semestinya bisa memberikan perlindungan hukum kepada kreditur maupun debitur serta pihak yang bersangkutan mendapat perlindungan, perlindungan ini diberikan oleh suatu lembaga jaminan hukum. Perlindungan hukum ini sangat dibutuhkan oleh pihak debitur maupun kreditur dikarenakan disetiap perjanjian kredit itu pasti akan ada terjadinya kredit macet, kredit macet ini terjadi dikarenakan pihak debitur tidak dapat lagi membayar hutangnya kepada pihak kreditur

Perlindungan hukum dan jaminan hukum adalah dengan adanya hak tanggungan selaku lembaga jaminan hak atas tanah, dengan begitu ketentuan tentang hypotheek dan creditverband yang terdapat di buku kedua Undang-Undang KUHPerdara mengenai pembebanan Hak Tanggungan berserta benda-

benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi, itu karena aturan ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 UUHT N0. 4 Tahun 1996.

Akibat dari diberikannya kredit ini, tidak terlepas dari segi kualitas dalam pemberian maupun pengawasan akan suatu kredit. Bagi seorang analisis kredit yang handal prinsip pemberian kredit ini menjadi suatu pegangan terhadap dirinya. Dengan berdasarkan prinsip-prinsip pemberian kredit yang baik, resiko suatu kredit dapat ditekankan nantinya, dan dampak yang di timbulkan tidak terlalu beresiko.

Akan tetapi dalam prakteknya, dalam hal pemberian kredit sering kali bank mengalami resiko kredit dalam menjalankan usahanya, Resiko kredit adalah ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya dan pada akhirnya mengakibatkan pembayaran kredit menjadi macet, sehingga debitur tidak sanggup lagi membayar angsuran kepada Bank.

Bank Panin cabang Pekanbaru dalam melakukan pemberian pinjaman kredit kepada debitur, bank harus yakin kalau pihak debitur tersebut membayar kreditnya secara bertahap dan juga sesuai dengan jangka waktu yang telah diberikan terhadap pelunasan hutangnya. Jika suatu saat antara kedua belah pihak tidak mentaati aturan yang telah dibuat, maka dapat dipastikan timbulnya suatu masalah/dampak di kemudian hari.

Sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia (BI) yang mengkategorikan kelaikan kredit, yaitu (1) lancar (fitting) berarti ekspansi kredit tidak terjadinya suatu masalah. (2) Disebutkan secara khusus (perhatian kredit khusus/special mention) berarti ada masalah dengan kredit/pinjaman debitur, jadi harus berhati-

hati. 3) Sudah mulai kurang lancar (substandard) Jika kredit yang diberikan, pembayarannya sudah mulai goyah, tetapi nasabah masih mampu membayar, (4) Tidak meyakinkan (doubtful) ialah kemampuan nasabah untuk membayar semakin tidak menentu, (5) kerugian (loss) nasabah tidak lagi dapat membayar kreditnya, harus diselamatkan atau dibantu jalan keluarnya.

Kita memahami bahwa salah satu risiko yang dihadapi oleh semua bank ketika melakukan bisnisnya adalah risiko kredit. Risiko kredit adalah risiko yang timbul dari kegagalan debitur untuk menjalankan kewajibannya. Karena sebagian besar kegiatan perbankan masih di sektor kredit, risiko kredit yang timbul dari penawaran kredit masih dominan. Adanya risiko kredit yang mengancam bank harus di antisipasi secara cepat dan tepat.

Di perbankan, kredit macet merupakan pinjaman berisiko tinggi di mana debitur mengalami kesulitan atau menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban tertentu. Kupon bermasalah adalah kredit non performing loan dengan kolektibilitas kurang lancar, kredit macet dan diragukan dalam pelunasannya.

Menurut Ismail, biasanya ada dua faktor yang menyebabkan kredit macet, faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal dalam bank seperti analisis yang tidak akurat, konspirasi antara kredit dan pejabat bank yang berurusan dengan nasabah, terbatasnya pengetahuan pejabat bank tentang jenis bisnis debitur, terlalu banyak gangguan dari pihak-pihak terkait, kinerja pembinaan dan kelemahan dalam pemantauan kredit debitur. (Ismail, 2010)

Faktor eksternal terdiri dari faktor disengaja dan tidak disengaja oleh nasabah. Misalnya faktor disengaja, jika nasabah secara sengaja tidak membayar pembayaran angsuran ke bank, atau jika debitur sengaja melakukan ekspansi terlalu banyak, menggunakan dana yang tidak memadai, dll. Faktor yang tidak disengaja seperti bisnis yang dibatasi oleh debitur dapat mengindikasikan bahwa bisnis debitur tidak bisa bersaing dengan pasar, diubahnya kebijakan pemerintah, dan terjadinya bencana alam, dll.

Masalah kredit yang biasanya muncul dapat berlaku ketika bank pertama kali menyediakan dana kepada debitur. Misalnya, mendapatkan pinjaman tanpa akad kredit jelas sangat tidak masuk akal dan sangat buruk bagi debitur. Juga, ada masalah dengan kredit di tengah berjalannya kredit. Pinjaman yang tidak dibayar pada pertengahan berjalannya kredit, seperti debitur dengan kesulitan keuangan, sehingga pembayaran kewajiban kredit tidak dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang disepakati sebelumnya.

Ini kemudian dapat disebabkan oleh kondisi di luar bisnis debitur, seperti kondisi keamanan yang tidak mendukung operasi proses bisnis debitur atau kondisi alam yang tidak bersahabat seperti bencana alam, cuaca buruk, dll. Jadi karena kondisi yang telah disebutkan tadi akan terhambatnya berjalan proses bisnis debitur, yang memiliki dampak langsung pada bank sebagai kreditur.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERIAN KREDIT YANG DIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK PANIN CABANG PEKANBARU”**

B. Masalah Pokok

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, rumusan masalah yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur-prosedur pemberian kredit dengan hak tanggungan pada Bank Panin Cabang Pekanbaru ?
2. Bagaimana penyelesaian serta hambatan-hambatan dalam mengatasi kredit macet dengan hak tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui prosedur-prosedur pemberian kredit dengan hak tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru
- b. Untuk mengetahui cara penyelesaian serta hambatan-hambatan dalam mengatasi kredit macet dengan hak tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

- a. Memberikan ilmu pengetahuan kepada masyarakat (khususnya kepada nasabah bank dalam melakukan perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan dalam praktek perbankan).
- b. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengetahuan dari informasi yang dapat menjadi bahan perbandingan dengan yang lainnya masalah perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan.

- c. Sebagai bahan referensi dalam bidang hukum keperdataan dan menjadi bahan tambahan referensi perpustakaan Universitas Islam Riau, dan hendaknya menjadi acuan bagi penulis/peneliti selanjutnya.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam kehidupan ini manusia biasanya bebas untuk melakukan suatu pinjaman yang berbentuk uang karena uang adalah salah satu penunjang hidup di bumi ini maka dari itu uang yang tidak bisa kita dapatkan secara langsung bisa kita dapat kan secara cicilan/kredit di suatu bank. Pengertian Kredit itu sendiri Dalam bahasa latin disebut “*credere*” yang memiliki arti adanya kepercayaan. Yang dimaksud dari kata percaya ini pemberi kredit yakin kepada si penerima kredit, karena kredit yang akan diberikan kepada penerima kredit pasti akan dibayarkan sesuai dengan perjanjian. Dan kepercayaan ini diterima oleh si penerima kredit, sehingga si penerima kredit memiliki tanggung jawab untuk membayar lunas hutang tersebut sesuai jangka waktu yang di tentukan. (Abdullah, 2012, p. 16)

Menurut “Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dirumuskan pengertian Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang apat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatanpinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam utnuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Bank dalam melakukan usaha perkreditannya berdasarkan asas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip yang ke hati-hatian. Dari

prinsip ini kita bisa menyimpulkan bahwa bank dalam memberikan kreditnya sangat hati-hati dan juga teliti dalam memilih calon debiturnya, kemampuan dan kesanggupan debitur sangat dilihat apakah pihak debitur ini mampu melunasi utang-utangnya. Lebih jauh menurut Hermansyah untuk mencegah tidak terjadinya kredit bermasalah pada suatu saat nanti, untuk melakukan suatu permohonan kredit yang disetujui bank maka pihak bank akan melakukan suatu penilaian yang mana penilaian itu berpedoman pada prinsip “*The Five of Credit Analysis*” atau 5C, yang dijelaskan sebagai berikut. (Hermansyah, 2007, p. 7)

- a. *Character* (kepribadian, watak) *Character* adalah calon nasabah debitur mempunyai moral, watak, dan kepribadian yang baik. Penilaian dari karakter ini dilakukan supaya pihak bank mengetahui perilaku dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajibannya.
- b. *Capacity* (kemampuan) *Capacity* adalah kesanggupan pemohon kredit untuk mengembangkan kegiatan usahanya dan mengelola usahanya serta pihak debitur apakah sanggup dalam membayar utang kreditnya dalam nominal tertentu dan rentang waktu pembayaran utang yang telah ditentukan oleh pihak bank.
- c. *Capital* (Modal, Kekayaan) *Capital* adalah modal usaha dari pemohon kredit yang sudah ada sebelum memperoleh kredit. Dalam menentukan seberapa besar jumlah kredit yang akan diberikan tergantung dari struktur, keadaan, dan sifat permodalan tersebut.
- d. *Collateral* (jaminan, agunan) *Collateral* adalah Jaminan yang dikasih kepada bank yang mana agunan ini akan menjadi penjamin suatu kredit yang diajukan

oleh calon nasabah, jaminan ini akan berguna jika suatu hari nanti calon nasabah debitur tidak dapat membayar jumlah kreditnya, dan dari jaminan ini dapat melunasi utang kreditnya.

- e. *Condition Of Economy* yaitu Kondisi perekonomian calon nasabah debitur baik secara general atau khusus pada sektor usaha yang dijalankan nasabah. Apabila kondisi perekonomiannya tidak berjalan dengan baik atau sektor usaha calon nasabah debitur tidak meyakinkan, umumnya pihak bank akan mempertimbangkan kembali dalam pemberian kredit.

Definisi atau pengertian perjanjian diatur dalam “pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Suatu perjanjian yang sah itu jika persyaratan-persyaratannya telah terpenuhi yang mana sudah diatur di dalam “pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni :

1. Adanya kata sepakat, berarti antara kedua belah pihak tidak terdapat unsur paksaan
2. Kecakapan, berarti para pihak sudah cakap bertindak dalam arti kata sudah dewasa.
3. Hal tertentu, berarti ada sesuatu yang diperjanjikan.
4. Sebab yang halal, berarti yang diperjanjikan itu suatu yang halal.”

Ikatan (*Accesoir*) adalah salah satu sebagai sifat hukum jaminan yang ada di perjanjian kredit. Jadi sebelum adanya perjanjian jaminan, terlebih dahulu harus adanya pelaksanaan kredit/pinjaman kredit.

Dan diungkapkan juga pendapat dari para sarjana hukum perdata biasanya beranggapan bahwa arti perjanjian menurut Pasal 1313 Undang-Undang KUHPerdara itu tidak rinci dan cakupannya luas. Wiryono Prodjodikoro menjelaskan perjanjian sebagai perjanjian itu dilakukan antara dua belah pihak yang mana antara kedua belah pihak telah berjanji untuk melakukan sesuatu hal dan harus mengikuti aturan yang ada di perjanjian tersebut dan pihak lainnya menuntut pelaksanaan janji tersebut. (Prodjodikoro, 2011, p. 46)

Terbentuknya Perjanjian dalam kredit ini karena lahirnya suatu perikatan, yang mana antara perjanjian dan perikatan memiliki suatu ikatan yang kuat. Yang di sebut subjek perjanjian kredit ini adalah para pihak-pihak yang saling berhubungan. Subjek Perjanjian kredit ini ialah manusia pribadi dan badan hukum, dua subjek hukum ini ialah kreditur dan debitur, kreditur sebagai pihak yang memberi dana dan debitur sebagai pihak yang menerima dana tersebut.

- a. Menurut UU Perbankan pihak yang memberi kredit adalah bank. Pemberi kredit (Bank) pada dasarnya secara tidak spontan telah melakukan tugas pemerintah yang ada kaitannya dengan perluasan disektor ekonomi yang mana secara tidak langsung telah meningkatkan kesejahteraan rakyat.
- b. Pihak penerima kredit adalah pihak pribadi/badan hukum yang mendapatkan dana dari pihak bank, dana tersebut di pinjam atas dasar kebutuhan pihak tersebut yang mana pinjaman harus di bayar kembali sesuai jangka waktu yang telah di tentukan. Selain subjek, terdapat pula objek perjanjian kredit. Berdasarkan ketentuan “Pasal 1234 KUHPerdara objek perikatan adalah suatu prestasi yang berupa: (1) Memberikan

sesuatu (2) Berbuat sesuatu atau melakukan sesuatu perbuatan (3) Tidak berbuat sesuatu atau tidak melakukan suatu perbuatan.” (Badrulzaman, 2014, p. 22)

Setelah melakukan suatu perjanjian kredit biasanya ada suatu barang yang di jaminkan untuk jalannya suatu perjanjian kredit. Ditinjau dari sudut ketentuan perbankan, bank dalam memberikan kreditnya mempunyai suatu resiko. Oleh karena itu, menurut Undang-Undang Perbankan, pelaksanaannya suatu kredit itu harus memperhatikan asas-asas perkreditannya yang sehat (*prudential Banking Principle*).

Dengan demikian, maksud dari jaminan (jaminan pokok) adalah suatu kepercayaan bank atas sanggupnya debitur dalam membayar lunas kreditnya sesuai dengan yang di perjanjikan. Keyakinan itu diperoleh oleh Bank setelah menilai dan menganalisis proyek yang didanai dari kredit tersebut. Adapun dimintanya jaminan lain berupa kekayaan atau hak kebendaan dari debitur adalah jaminan tambahan. (Sidabariba, 2019, p. 78)

Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu adalah hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang yang mana dari pihak kreditur memiliki jaminan-jaminan piutang kepada pihak debitur. Singkatnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur adanya jaminan seseorang yang memiliki utang. (Satrio, 2007, p. 2)

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan “Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, yaitu: 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 terhadap kreditur-kreditur lain.”

Menurut Adrian Sutedi jaminan ini dibagi dua yaitu jaminan yang lahir dari UU yaitu jaminan ini ada dikarena adanya suatu perjanjian dan jaminan umum. (Sutedi, 2010, hal. 21)

Jaminan umum ialah jaminan yang timbul berdasarkan UU dalam hal ini bisa dilihat dalam “Pasal 1131 KUHPerdara ialah : Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Jaminan khusus adalah jaminan yang terjadi akibat sudah adanya perjanjian itu sendiri, yang mana perjanjiannya antara pihak debitur dan bank, dan debitur lah yang menanggung hutang tersebut. (Sutedi, 2010, hal. 27)

Dan berdasarkan sifatnya, jaminan khusus ini terbagi dua yaitu :

1. Jaminan Kebendaan, dimana dalam hal ini jaminan kebendaan memberikann hak mendahului, dan bersifat melekat serta mengikuti dimana benda tersebut berada.
2. Jaminan Perorangan, jaminan ini memiliki sifat hanya pada harta kekayaan milik orang menjamin, dan tidak memberikan hak mendahului atas benda tersebut. (Salim, 2007, p. 7)

Menurut sifatnya perjanjian ini dapat di golongan menjadi dua yakni perjanjian pokok dan perjanjian accesoir. Perjanjian pokok ialah perjanjian antara

debitur dengan bank dalam rangka pinjaman kredit. Sedangkan perjanjian aksesoir merupakan tambahan yang mana melekat bersama perjanjian pokok, contohnya : perjanjian hak tanggungan, fidusia, dan perjanjian gadai. (Salim, 2007, hal. 23)

Sri Soedewi mengatakan bahwasannya dalam perjanjian pemberian kredit oleh bank itu di dalamnya terdapat suatu praktek perbankan perjanjian pokok, dengan diberikannya jaminan suatu pembebanan hak tanggungan pada sebuah objek benda tertentu, yang mana benda tersebut memiliki nilai dan tujuan dalam penjaminan kekuatan dari perjanjian pokok tersebut. (Sofwan, 1980, hal. 37)

Hak tanggungan itu sendiri sebagai lembaga jaminan atas tanah memiliki ciri-ciri, dan dapat dilihat di isi pasal-pasal yang ada beserta penjelasannya, yaitu :

1. Diutamakan pemberian kedudukannya kepada pemegangnya (*droit de preference*).
2. Kerap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*).
3. Memenuhi Asas Spesialitas dalam muatan wajib Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Seperti yang tercantum dalam “pasal 11 UUHT, yaitu :
 - Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 - Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 - Jumlah utang-utang yang dijamin
 - Nilai tanggungan
 - Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.”

Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dengan cara wajib di daftarkannya Hak Tanggungan pada kantor pertahanan setempat (pasal 13 UUHT).

4. Pelaksanaan dalam eksekusinya pasti dan mudah

- Tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 UUHT, Hak tanggungan ini membebankan objek hak tanggungannya secara keseluruhan dan setiap bagian-bagiannya. Karena ada kemungkinan untuk pengecualian atau menyimpang dari sifat UUHT inilah yang menjadikan sifatnya tidak berlaku sepenuhnya, yang dapat dilakukan dengan Royalti Partial. jika diperjanjikan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) pengecualian ini dapat di perbolehkan.
- Bersifat *accessoir* (merupakan ikutan) perjanjian tambahan yang berhubungan dengan perjanjian pokok, dari perjanjian pokok inilah timbulnya sebuah ikatan hukum utang piutang. Bila utangnya sudah dijamin pelunasannya maka hak tanggungannya akan berakhir. (Adjie, 2018, p. 8)

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan “Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada “Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan

sebagai pihak yang berpiutang.” Subjek hak tanggungan ini dapat disimpulkan bahwa pemberi dan pemegang hak tanggungan itu ialah pihak-pihak yang memiliki suatu urusan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin atas pelunasannya. Semestinya jaminan atas suatu pinjaman yang dibebani hak tanggungan itu pada dasarnya ialah benda-benda (tanah), benda tersebut harus sesuai kriteria sebagai berikut :

- a. Benda yang memiliki harga jual/nilai, bahwa utang yang dijaminakan berupa uang
- b. Terpenuhinya syarat publisitas harus mendaftarkan hak dalam daftar umum
- c. Memiliki sifat yang dapat dipindah tangankan, jika debitur tidak menepati janji, benda sebagai jaminan tersebut akan dapat dijual atau dilelang
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang

Berkaitan dengan hal di atas, “Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik.
 - b. Hak Guna Usaha.
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Ayat (2) : Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas Tanah Negara menurut ketentuannya wajib

didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.”

Selain objek Hak Tanggungan yang terdapat di atas, UUHT dapat membuka kemungkinan pembebanan hak tanggungannya berikut bangunan dan apa saja yang terdapat di atasnya (tanaman), seperti disebutkan di Pasal “4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu : Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Terdapat dua ketentuan yang harus di penuhi dalam diterapkannya pasal 4 ayat (4) tersebut, yaitu :

1. Bangunan dan tanah inilah yang menjadikan satu kesatuan dengan tanah dan bangunannya dan menyatu pada tanah yang memiliki kepentingan.
2. Pembebanannya ini di sampaikan secara tegas ke pada pihak yang ada sangkut-pautnya di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, jika di dalam pembebanan ini tidak di tegaskan yang menjadi jaminannya hanya tanahnya saja.

Substansi pasal 4 ayat (4) UUHT ialah pengambilan dari Hukum Adat yang penerapannya dari asas horisontal, hal ini menjadi nilai tambahan dalam dilakukannya pemberian kredit ini, karena benda atau bangunan juga mempunyai

nilai, dan nilai dari suatu benda itu tidak hanya dikalkulasikan dari nilai tanahnya saja, jadi karena dari itu jumlah kreditnya dapat meningkat. (Adjie, 2018, p. 10)

Eksekusi Hak Tanggungan ini berlaku jika pihak debitur tidak sanggup melunasi hutangnya, maka pemegang hak tanggungan memiliki kewenangan dalam mengambil seluruh atau separuh dari penjualan tersebut yang mana objek hak tanggungannya akan dilelang melalui pelelangan umum untuk melunasi hutang-hutangnya. (Adjie, 2018, p. 23)

Adapun pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK RI) No. 27/PMK.06/2016 BAB I Pasal 6 Tentang Prinsip dan Jenis Lelang yaitu salah satunya mengenai : Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dan diatur pula dalam BAB IV “pasal 14 Tentang Persiapan Lelang yang berbunyi:

- 1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi, suami atau istri debitur atau tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- 2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- 3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak

tanggung merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.”

Sebelum di eksekusi atau di lelang bank dalam penanganan kredit macet bisa dilihat di Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 pada dasarnya mengatur kembali kredit yang bermasalah sebelum dilakukannya penyelesaian di Lembaga Hukum, dengan memilih cara penyelesaiannya yang mana terdapat penjadwalan ulang (*rescheduling*), persyaratan ulang (*reconditioning*), dan penataan ulang (*restructuring*). Sesuai dengan isi surat edaran diatas yang dimaksud dengan di selamatkannya kredit bermasalah itu melalui :

1. Melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu dengan melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kreditnya yang mana berhubungan dengan penjadwalan kembali atau jangka waktu kredit, dan termasuk perubahan jumlah angsuran yang harus di bayar pihak debitur, kalau perlu ada penambahan kredit
2. Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu upaya bank dalam penyelesaian kredit yang bermasalah dengan mengubah sebagian atau keseluruhan pembiayaan, seperti jangka waktu pembayaran angsurannya, jumlah angsuran yang harus di bayar, menentukan kembali jadwal pembayaran angsurannya dan diberikannya juga potongan selama tidak menambah sisa kewajiban pihak nasabah yang harus dibayarkan kepada pihak bank.

3. Melalui restructuring (penataan kembali), yaitu upaya dalam mengubah secara keseluruhan persyaratan pembiayaan yang mana di dalamnya terdapat penambahan kredit, melakukan konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan ini menjadi penyertaan modal yang sementara kepada perusahaan nasabah yang dapat dilakukan secara Bersama dengan *Rescheduling* atau *Reconditioning*.

4. Penyelesaian Kredit Macet melalui Negoisasi Bisnis

Negosiasi merupakan suatu tindakan penyelesaian suatu masalah sengketa bisnis yang mana tindakan ini banyak digunakan oleh berbagai pihak dalam menyelesaikan suatu permasalahan yang sedang mereka hadapi ataupun sengketa diantara mereka. Negosiasi ini sendiri adalah “*fact of life*” atau keseharian, setiap hari berbagai pihak melakukan negosiasi untuk menyelesaikan masalahnya dengan mudah dan cepat tanpa melalui jalur hukum. (Margono, 2000, p. 28)

5. Penyelesaian Kredit Macet Melalui jalur Hukum

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan pasal 10 Undang-Undang No.14 Tahun 1970, lembaga yang memiliki wewenang dalam mengurus suatu perkara ialah badan peradilan, badan peradilan ini adalah lembaga yang sah. Sebagai langkah selanjutnya dari UU tersebut diterapkanlah segala macam peraturan perundang-undangan yang nantinya akan ditentukannya batas yurisdiksi untuk setiap badan peradilan.

Terdapat 2 (dua) cara dalam penyelesaian sengketa kredit macet bank-bank swasta melalui Pengadilan Negeri yaitu:

1. Tindakan wanprestasi yang di lakukan oleh pihak nasabah akan di gugat oleh pihak bank karena pihak nasabah tidak membayar utang yang telah di perjanjikan di awal.
2. Pihak Bank meminta ditetapkannya sita eksekusi terhadap barang agunan debitur yang telah diikat secara sempurna.

E. Konsep Operasional

Dalam operasional ini penulis memberikan batas-batas atas pembahasan dalam judul, serta ruang lingkup penelitian. Agar tidak terjadi kesalahan dalam pembahasan yang ada di dalamnya yang berkaitan tentang penelitian ini. Adapun batasannya sebagai berikut :

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Tinjauan itu memeriksa, melihat dan meneliti itu dilakukan untuk ditariknya suatu kesimpulan. Dan tinjauan dalam arti lainnya ialah hasil dari suatu tindakan pandangan dan pendapat. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008)

Yuridis yaitu segala sesuatu yang mempunyai arti hukum dan sahnya suatu hukum ini telah di sahkan oleh pemerintah. Jika hukum ini tidak diikuti maka akan dikenakan sanksi, yuridis ini memiliki sifat yang memaksa dan harus dipatuhi, yuridis ini bisa berupa lisan dan tulisan.

Pemberian yaitu suatu pemberian yang memiliki arti kata benda yang menyatakan nama dari benda, tempat, dan seseorang (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008)

Kredit yaitu suatu pemberian pinjaman yang mana pinjaman itu diberikan oleh pihak bank kepada si peminjam kredit itu guna membantu si pihak peminjam tadi untuk menjalankan usahanya.

Hak Tanggungan yaitu “Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, yaitu: 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 terhadap kreditur-kreditur lain.”

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Jenis dari penelitian yang dipakai ialah observasional *research*, yaitu dimana penulis dalam melakukan penelitian langsung terjun ke lapangan (lokasi penelitian) untuk memperoleh data dengan menggunakan alat pengumpul data yang berupa wawancara.

Jenis data dalam penelitian yang penulis teliti ini ada 2 jenis, yaitu :

- 1) Data Primer, data yang diperoleh dengan memberi daftar pernyataan sekaligus mengadakan wawancara dengan pegawai pada Bank Panin Cabang

Pekanbaru, dan juga pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru.

- 2) Data sekunder, data yang terdapat dari bahan di pustaka dan makalah-makalah yang ada kaitannya dengan judul skripsi.

Penelitian ini bersifat penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang selektif mungkin tentang objek yang akan diteliti seperti apa adanya di lapangan pada saat penelitian berlangsung dan menggambarkan secara lengkap dan terperinci mengenai Tinjauan Yuridis terhadap pemberian Kredit yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian adalah PT. Bank Panin Cabang Pekanbaru. Alasan penulis memilih objek diatas karena berdasarkan informasi yang di peroleh, PT. Bank Panin Cabang Pekanbaru.

3. Populasi dan responden

Tabel 1.1

Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum yang memiliki karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk diteliti. Sampel adalah bagian dari populasi yang masih memiliki ciri-ciri utama dari populasi dan di tetapkan untuk orang yang diwawancarai oleh peneliti. Responden adalah orang-orang yang berdasarkan kewenangan di anggap dapat memberikan data dan informasi dalam hal ini adalah Pimpinan Bank Panin cabang Pekanbaru, Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan

dan Lelang (KPKNL), dan juga konsumen bank yang melakukan kredit di Bank Panin Cabang Pekanbaru maka yang menjadi populasi dan responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

NO	Narasumber	Populasi	Responden	Presentase
1	Marketing Bank	1	1	100%
2	Legal Bank	1	1	100%
3	SAM Litigasi	1	1	100%
4	Pegawai Kantor Lelang	1	1	100%
5	Konsumen Bank Panin	2	2	100%
		Jumlah	6	

Sumber data: sumber data olahan awal

4. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data skunder :

- 1) Data primer yaitu data utama yang diperoleh peneliti melalui responden, data ini didapat pada saat penelitian dengan menggunakan data berupa wawancara.
- 2) Data sekunder yaitu data yang mendukung data primer yang diperoleh dari peraturan perundang – undangan, kamus, serta keterangan - keterangan tertulis lainnya yang diperlukan dalam

penulisan skripsi ini, yang berumber dari buku – buku, jurnal, skripsi/tesis, dan internet.

5. Alat Pengumpulan data

Untuk memperoleh hasil pembahasan yang objektif, dengan mengumpulkan data-datanya penulis menggunakan beberapa metode yaitu :

1. Wawancara

Dikumpulkannya data dengan menggunakan cara tanya jawab yang berguna untuk mendapatkan informasi secara rinci, jelas dan data ini didapatkan dari pihak-pihak ada kaitannya dengan pokok masalah yang diteliti.

2. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mengumpulkan data dengan cara mengalir atau mengambil data-data dari catatan, dokumentasi, administrasi yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Dalam hal ini dokumentasi diperoleh melalui dokumen-dokumen atau arsip-arsip dari lembaga yang diteliti.

6. Analisis Data

Berdasarkan data yang diperoleh dari data primer dan sekunder, data dikelompokkan berdasarkan jenis data. Data dari wawancara disajikan dalam bentuk diskusi bersama dengan deskripsi kalimat. Data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif menggunakan deskripsi kalimat yang teratur, logis dan efektif untuk menjelaskan hubungan antara teori dan kenyataan yang ada dalam kaitannya dengan proses pinjaman kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan di Bank Panin Cabang Pekanbaru.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Hasil dari analisis data ini disimpulkan secara deduktif yaitu cara analisis dari kesimpulan umum atau generalisasi yang diuraikan menjadi contoh-contoh konkret atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan atau generalisasi tersebut. Hal umum yaitu ketentuan - ketentuan umum mengenai pinjaman - meminjam hingga kepada hal khusus tentang wanprestasi dan cara penyelesaiannya wanprestasi perjanjian kredit pada Bank Panin Cabang Pekanbaru.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian dalam perkreditan ini perannya sangat penting, karena didalam nya terdapat kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu seharusnya perjanjian tersebut dibuat secara tertulis agar mendapatkan suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum itu akan dapat tercapai. (Syahrani, 1992, p. 256)

Kontrak juga di definisikan pada pasal 1313 KUH Perdata dengan sebutan perjanjian. Perjanjian tersebut ialah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengikatan ini sebagaimana dimaksud pada definisi tersebut adalah hubungan hukum yang dilakukan dengan kesepakatan dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban, yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak itu sendiri. (Admiral, Oktober 2018, p. 397)

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Sumber lain mengatakan, “perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.” (Raharjo, 2009, p. 4)

Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam “Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Berdasarkan dari Pasal 1338 ayat (1) di atas sudah pasti dikatakan bahwasannya suatu perjanjian yang sah itu adalah perjanjian yang mengikat. Jadi harus mengikuti dari pasal 1320 KUHP, agar sahnya pembuatan suatu perjanjian tersebut.

Menurut “Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Sesuatu objek tertentu
4. Suatu sebab yang halal.”

Syarat-syarat yang diatur di Pasal 1320 KUHP akan diuraikan oleh penulis, syarat-syarat itu adalah :

A. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah kedua belah pihak yang bersangkutan sepakat akan mengikatkan dirinya satu sama lain, maksudnya adalah kedua belah pihak tidak dipaksa untuk mengikatkan diri tetapi dengan adanya keinginan untuk mengikatkan diri. Jadi, bisa dilihat bahwasannya perjanjian yang dikatakan tidak sah itu jika perjanjiannya disepakati secara paksaan, penipuan, atau kekhilafan diri sendiri.

B. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan adalah kemampuan individu untuk membuat perjanjian. Secara hukum, umumnya kecakapan memiliki kekuatan untuk mengambil tindakan hukum, dan setiap orang memiliki kemampuan untuk membuat perjanjian sesuai

dengan hukum. Ada juga yang tidak bisa dalam membuat suatu perjanjian ialah orang yang dewasa, orang yang dibawah pengampuan, dan juga perempuan yang sudah kawin. (Soeroso, 1999, p. 12)

KUHPerdara yang mengatakan perempuan yang sudah kawin tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian, KUHPerdara tersebut telah dihapuskan dikarenakan telah melanggar Hak Asasi Manusia.

C. Sesuatu objek tertentu

Berdasarkan KUHPerdara objek tertentu adalah :

Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya. Menurut “Pasal 1333 KUHPerdara yang berbunyi suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

D. Suatu sebab yang halal

Bahwasannya siapa saja bisa membuat perjanjian dalam bentuk apa pun, tetapi terdapat pengecualian yaitu menurut “Pasal 1335 KUHPerdara ialah sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan.” (Soeroso, 1999, p. 12)

Dari empat (4) syarat sahnya perjanjian yang telah diuraikan diatas, jika dilihat dari syarat poin pertama dan kedua, maka kedua poin dapat disebut dengan syarat yang subjektif, dikarenakan mengatur tentang syarat mengenai pelaku atau subjek yang melakukan perjanjian. Dan pada poin ketiga dan keempat, disebut

dengan syarat objektif, dikarenakan pada poin terakhir ini membahas mengenai perjanjian itu sendiri.

Apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif akibat hukumnya adalah oleh para pihak perjanjian tersebut bisa dibatalkan, dan jika sebaliknya jika syarat objektif tidak terpenuhi, mak perjanjian dianggap batal demi hukum. (Syaahrani, 2000, p. 49)

Perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang harus diperhatikan, karena perjanjian tersebut diakui oleh hukum. Dan perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu syarat-syarat perjanjian tersebut harus dilakukan agar perjanjian tersebut diakui oleh hukum dan negara.

E. Berakhirnya suatu Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, oleh karena itu pada Pasal 1381 KUHPerdara berlaku pula pada hal-hal yang dapat menghapuskan suatu perjanjian. “Pasal 1381 KUHPerdara berbunyi:

“Perikatan-perikatan hapus karena:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan hutang
- d. Perjumpaan hutang atau kompensasi

- e. Pencampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang terhutang
- h. Kebatalan atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu”

Suatu perjanjian yang sah itu jika persyaratan-persyaratannya telah terpenuhi yang mana sudah diatur di dalam “pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni :

- 1) Adanya kata sepakat, berarti antara kedua belah pihak tidak terdapat unsur paksaan
- 2) Kecakapan, berarti para pihak sudah cakap bertindak dalam arti kata sudah dewasa.
- 3) Hal teretentu, berarti ada sesuatu yang diperjanjikan.
- 4) Sebab yang halal, berarti yang diperjanjikan itu suatu yang halal.”

3. Pengertian Kredit

Kredit itu sendiri ialah pengalihan suatu barang, jasa ataupun uang oleh pihak kreditur yang memiliki suatu dasar kepercayaan ke pihak debitur yang mana kepercayaan ini di dasari oleh kesepakatan dalam membayar hutang yang telah di pinjam oleh pihak kreditur kepada pihak debitur sesuai dengan batas waktu yang telah di tentukan oleh kedua belah pihak.

Dalam bahasa latin kredit disebut “*credere*” yang memiliki arti adanya kepercayaan. Yang dimaksud dari kata percaya ini pemberi kredit yakin kepada si

penerima kredit, karena kredit yang akan diberikan kepada penerima kredit pasti akan dibayarkan sesuai dengan perjanjian. Dan kepercayaan ini diterima oleh si penerima kredit, sehingga si penerima kredit memiliki tanggung jawab untuk membayar lunas hutang tersebut sesuai jangka waktu yang di tentukan. (Abdullah, 2012, p. 16)

Menurut “Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dirumuskan pengertian 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”.

Dari beberapa pengertian tentang kredit yang telah terdapat di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa kredit adalah penyediaan uang oleh pihak debitur atau bank, yang mana pinjaman ini di dasari oleh perjanjian atau persetujuan bahwa pinjaman yang di lakukan harus dibayar sesuai dengan jangka waktu yang telah tentukan secara bersama dan juga beserta besar bunga yang telah ditetapkan.

Dalam kegiatan perbankan kredit ini merupakan suatu kegiatan bank yang paling utama, karena bank mendapatkan penghasilan yang paling besar dari terjadinya suatu usaha kredit dan itu berupa bunga dan biaya administarsi. Usaha perkreditan ini merupakan bidang usaha perbankan yang luas cakupannya serta penanganannya dalam bidang usaha ini harus dengan cara professional dengan

integritas moral yang cukup tinggi dikarenakan bank dalam menjalankan usahanya tidak semata-mata hanya mencari keuntungan.

Dan juga disisi lainnya, dana yang disalurkan kepada nasabah tersebut terdapat suatu resiko yang mana resiko itu tidak kembalinya dana atau kredit tersebut sehingga ada adagium yang berbunyi “Bisnis perbankan adalah bisnis resiko” dan dengan dipertimbangkannya resiko inilah, pihak bank harus lebih ekstra dalam melakukan analisis terhadap penerimaan permohonan kredit dari pihak debitur. (Naja, 2005, p. 123)

4. Fungsi Kredit

Fungsi kredit dapat dikatakan tercapai jika secara sosial ekonomis baik bagi pihak debitur, pihak kreditur dan juga membawa pengaruh yang baik terhadap masyarakat, pengaruh yang baik itu seperti meningkatnya ekonomi negara, naiknya jumlah pajak dan juga meningkatnya kesejahteraan masyarakat yang bersifat mikro maupun makro.

Dari manfaat yang jelas diharapkan, maka saat ini dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan kredit mempunyai fungsi sebagai berikut “:

- a. Daya guna uang menjadi meningkat;
- b. Peredaran uang menjadi meningkat dan juga jalannya uang di pasaran;
- c. Menjadi alat stabilitas ekonomi;
- d. Dalam melakukan usaha menjadi meningkat;
- e. Sama ratanya pendapatan yang meningkat;
- f. Hubungan internasional menjadi meningkat.”

5. Pengertian Jaminan Kredit

Jaminan adalah adanya ikatan antara kreditur dengan debitur, yang mana pihak debitur memperjanjikan sejumlah benda yang mempunyai suatu nilai untuk melunasi utang yang sesuai dengan di perjanjikan. Jika pihak debitur tidak melunasi utangnya sesuai dengan waktu yang di tentukan atau terjadinya kredit macet maka akan di tetapkan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. (Supramono, 2009, p. 12)

Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu adalah hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang yang mana dari pihak kreditur memiliki jaminan-jaminan piutang kepada pihak debitur. Singkatnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur adanya jaminan seseorang yang memiliki utang. (Satrio, 2007, p. 2) Jaminan adalah sebuah aset pihak debitur yang dijanjikan kepada pihak kreditur yang mana aset inilah yang menjadi suatu jaminan dari pinjaman tersebut jika tidak adanya jaminan ini maka tidak akan terjadinya suatu pinjaman, dari sini bisa dilihat begitu pentingnya jaminan tersebut. Jaminan ini adalah salah satu dari unsur dalam analisis pembiayaan

Maka dari itu, benda atau barang yang diperjanjikan oleh nasabah harus dinilai pada saat dilakukannya analisis pembiayaan dan juga harus teliti dalam menilai suatu benda yang di jaminkan itu, karena harga dari yang diberikan oleh nasabah tidak menutup kemungkinan harga yang sebenarnya ada di pasaran. Oleh karena itu, nasabah biasanya menaksir benda yang di gunakan dalam jaminan itu diatas harga pasar yang berlaku pada saat itu.

Lembaga keuangan bisa berada di titik yang lemah jika penilain pada suatu benda di posisi yang tinggi. Keadaan lembaga keuangan dapat mengalami

kerugian jika suatu penjualan agunan tidak dapat dihindarkan dikarenakan biasanya penjualan dari barang agunan akan lebih rendah dari harga pasar yang berlaku pada saat barang agunan itu dijual sehingga tidak dapat menutupi sisa dari hutang nasabah tersebut. (Rivai, 2008, p. 15) Biasanya sebelum agunan dijual pihak kreditur akan memberikan opsi kepada pihak debitur untuk menyelesaikan pinjamannya dan bisa saja tidak terjadinya lelang pada benda agunan tersebut, jika opsi yang diberikan memungkinkan untuk di bayarnya tagihan oleh pihak debitur maka pembayarannya tetap berjalan seperti semula atau bisa berubah sesuai dengan kesepakatan antara pihak kreditur dan pihak debitur.

6. **Kegunaan Jaminan**

Kegunaan jaminan adalah untuk:

- a. Jaminan ini memiliki hak dan kekuasaan yang berguna sebagai pelunasan dari hutang pihak debitur yang melakukan permohonan kredit, dengan cara membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit tersebut.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga pihak debitur dapat dicegah atas ketidakmampuannya dalam membayar kreditnya dan tindakan ini dilakukan agar kedua belah pihak saling diuntungkan yang mana pihak debitur mendapatkan dananya dan pihak kreditur mendapatkan pembayaran yang lancar dari pihak debitur.
- c. Diberikannya dorongan kepada pihak debitur dalam terpenuhi janjinya, yang dikhususkan terhadap pembayaran kembali, agar sesuai dengan

syarat-syarat yang telah disetujui agar pihak debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank. (Usman, 2003, p. 281)

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah menunggu beberapa tahun sejak undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang telah lama ditunggu lahirnya oleh masyarakat.

Sesungguhnya Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypothek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam “Buku Kedua KUHPerdara dan CV dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya UUHT sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.”

Hak Tanggungan di dalam UUHT ini dibangun dari peraturan yang sudah ada. Hak Tanggungan ini bisa ada dikarenakan mengacu kepada ketentuan-ketentuan dan asas-asas pokok dari Hipotik yang diatur didalam KUHPerdara. Banyak asas-asas dan ketentuan-ketentuan yang ditiru dari Hipotik. Namun dari semua ketentuan-ketentuan dan asas-asas yang diambil di hipotik ada juga yang

berbeda dengan Hak Tanggungan. Dan, terdapatnya asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok Hak Tanggungan yang baru, yang terdapat di Hipotik.

Yang dikatakan oleh Usman Rachmadi “Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum Adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah *jonggolan* atau istilah *ajeran* merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang obyeknya biasanya tanah atau rumah.” (Usman, 2008, p. 67)

Menurut hukum adat, Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir* untuk perjanjian pinjaman pada uang, dan jika pihak yang berutang dalam suatu perjanjian tidak membayar utang, pihak kreditur dapat mengambil alih rumah atau tanah yang dijamin. Namun, beda dengan Hukum Adat, hukum adat ini tidak meminta perjanjian tersebut jika pada suatu saat nanti pihak debitur teledor dalam membayar hutangnya. Dalam hukum adat, ketika hutang dibayar sebagian, sisa hutang pada umumnya tunduk pada kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan sesuai dengan asas kerukunan.

Istilah Hak Tanggungan yang berasal dari Hukum Adat, melalui UUPA diadopsi dalam sistem hukum nasional kita sebagai istilah lembaga hak jaminan, dan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan untuk tanah tsb, harapannya untuk menggantikan hipotek dalam KUHPerdara. Dengan kata lain, lembaga hipotek dan CV akan dijadikan satu dan terbentuknya lah Hak Tanggungan.

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan Hak Tanggungan, yang kemudian menjadi judul dari “Undang- undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.” Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotek dan *Credietverband (CV)*.

Secara yuridis ketentuan dalam “Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut :

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.”

Kemudian “Pasal 1 angka 4 Penjelasan umum atas UUHT antara lain menyebutkan :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor kreditor lain.”

Terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan karna dilihat dari penjabaran pada UUHT No.4 Tahun 1996, unsur-unsur pokok tersebut adalah :

- 1) Hak Tanggungan ini adalah Hak Jaminan sebagai pelunasan utang;
- 2) Atas tanah sesuai UUPA ialah sebagai obyek dari Hak Tanggungan itu sendiri
- 3) Hak Tanggungan bukan hanya dibebankan atas tanahnya (HAT) saja, tetapi bisa juga dibebankan pada benda-benda yang menyatu dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; dan

5) Undang-Undang Hak Tanggungan diutamakan kedudukannya terhadap kreditur-kreditur lain.

Peraturan tentang pengikatan jaminan hak tanggungan yang digunakan selama ini adalah menggunakan ketentuan Hipotik dalam KUHPerdara dengan dibuatnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, diharapkan dengan dibuatnya Undang-Undang ini dapat memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

2. Ciri Ciri Hak Tanggungan

Terdapat ciri-ciri yang kuat dari penjelasan umum tentang Hak Tanggungan sebagai Lembaga hak jaminan atas tanah, dengan ciri-ciri sebagai berikut :

a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).

Sama halnya dengan pemegang Hipotek, pemegang Hak Tanggungan juga mendapatkan kedudukan yang diutamakan sebagaimana ditegaskan dalam “Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan, bahwa : yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain.” Dari sini bisa dipahami bahwannya pemegang Hak Tanggungan itu mempunyai kedudukan yang spesial atau sebagai kreditor yang (*preferen*) dan memiliki hak yang khusus terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de prefence*). Lain halnya dengan pemegang jaminan umum, kedudukan suatu kreditor pemegang jaminan umum memiliki kedudukan sebagai “kreditor yang konkuren”, maksudnya ialah

kreditur pemegang jaminan umum tidak diutamakan anantara satu kreditur dengan kreditur lain. Ini yang dikatakan dalam KUHPerdara yang dinamakan dengan hak *privelege* atau *voorrang* sebagaimana diatur dalam Pasal1133 KUHPerdara, Yang dinamakan dengan Hak previlage.

Kreditur sebagai pemberi dana kepada pihak debitur didahulukan dalam pengambilan pelunasan dari hasil eksekusi dikarenakan kreditur berkedudukan sebagai kreditur *prefent*. Dengan demikian kedudukan sebagai kreditor preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta benda debitur tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya. (Adjie, 2018, p. 8)

Berhubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan mempunyai “hak mendahulu” atau “hak didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam “Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menyatakan, bahwa untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditorkreditor lainnya”.

Ini berarti terdapat dua kata yang berhubungan dengan kedudukan pemegang Hak Tanggungan, yaitu “kedudukan yang diutamakan” dan “hak mendahulu atau hak didahulukan”. Kata “hak mendahulu” kalau dihubungkan dengan peristiwa “eksekusi Hak Tanggungan” tentunya berarti “didahulukan” pengambilan pelunasan dari hasil eksekusi tersebut dari benda-benda yang dijaminakan melalui Hak Tanggungan. Sedangkan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan kita sebut sebagai “kreditur yang diutamakan”, pelaksanaan haknya disebut “mendahulu atau didahulukan”.

- b. Obyek hak tanggungan yang di jaminkan ini selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*)

Hak Tanggungan ini memiliki ciri hak kebendaan dan memiliki sifat "*droit de suite*" yang mana bahwasannya benda yang dijaminakan menggunakan hak tanggungan mau benda itu beralih atau dialihkan, tetap saja benda tersebut mengikuti di tangan siapapun benda itu berada.

Ketentuan dalam "Pasal 7 UUHT menegaskan mengenai sifat *droit de suite* Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan), dimana piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap terjamin pelunasannya, walaupun benda yang telah dijaminakan Hak Tanggungan telah berpindah tangan (beralih atau dialihkan) dan menjadi milik pihak ketiga, namun kreditor (pemegang Hak Tanggungan) masih tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan dimaksud dan selanjutnya mengambil pelunasan terhadap piutangnya, bila debitor cidera janji. Pemberi Hak Tanggungan tidak akan kehilangan hak untuk mengalihkan benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, karenanya sifat hak kebendaan dilekatkan pula kepada Hak Tanggungan."

Jadi dengan adanya sifat hak kebendaan atas Hak Tanggungan ini pihak kreditor tidak perlu resah bahwa benda jaminannya di berikan kepada pihak ketiga karna hak seorang kreditor sebagai hak kebendaan mengikuti dimana saja benda itu dipindahkan. Dalam terjadinya peralihan benda tersebut, maka mengoper

benda jaminan yang dilakukan pihak ketiga itu dengan sendirinya akan berkedudukan sebagai pihak ketiga pemberi jaminan oleh kreditur.

c. Terpenuhinya asas Spesialitas dan asas Publitas ini bisa mengikat pihak ketiga dan adanya kepastian hukum terhadap pihak yang terkait.

Asas Spesialitas ini mewajibkan Hak Tanggungan hanya memberati hak atas tanah tertentu saja dan secara lebih khusus pengertian dari objek Hak Tanggungan itu tercantum di APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Untuk terpenuhinya asas spesialitas dari Hak Tanggungan, secara khusus pengertian mengenai subjek ataupun hutang dan nilai dari tanggungan tersebut harus tercantum di APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Ketentuan mengenai asas spesialitas dari hak tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 11 juncto pasal 8 UUHT. Menurut ketentuan dalam “Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai hal- hal yang berhubungan dengan subyek Hak Tanggungan, yaitu nama dan identitas serta domisili pemegang dari pemberi Hak Tanggungan; penunjukkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan nilai tanggungan serta obyek Hak Tanggungan.” Dilihat dari pasal 8 UUHT, untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, yang dilakukan saat pendaftaran Hak Tanggungan inilah kewenangan pemberi dari Hak Tanggungan tersebut.

Asas Spesialitas ini dapat terpenuhi jika objek dari Hak Tanggungan tersebut sudah ada dan sudah ditentukannya dari objek tersebut atau tanah

tersebut. Dari penjelasan tersebut maka objek Hak Tanggungan harus secara spesifik di tunjukkan di APHT kepada pihak yang bersangkutan.

Setelah terpenuhinya asas Spesialitas ini, ada juga pemberian Hak Tanggungan yang mana harus memenuhi asas Publisitas, asas Publisitas ini pemberian dari Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan dan diberitahukan terhadap pihak-pihak yang terkait, agar diketahuinya oleh pihak ketiga dan juga memberikan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang terkait.

Didalam pasal 13 UUHT dikatakan Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan, pemberian hak tanggungan dari Kantor Pertanahan itu suatu syarat yang wajib dilakukan dan terikatnya Hak Tanggungan tersebut kepada pihak ketiga. Jadi saat terbentuknya Hak Tanggungan yang dibebankan dengan suatu hak atas tanah tersebut saat dilakukannya Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Selain ciri dan sifat hak tanggungan yang terdapat diatas, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya Hak Tanggungan itu, dikarenakan pelaksanaan dari eksekusi Hak Tanggungan tersebut melalui cara yang sederhana tanpa dilalui nya beracara di hadapan pengadilan.

Sebagai perwujudan dari kemudahan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, ketentuan dalam “Pasal 20 ayat (1) UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Berdasarkan kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;

- 2) Berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.”

UUHT ini memiliki 2 cara untuk melakukan eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang pertama ialah, pemberi Hak Tanggungan (satu) diberikannya kuasa untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungannya dengan istilah “*beding van eigenmachtige verkoop, parate eksekusi*” yang artinya eksekusi yang disederhanakan. Yang kedua ialah, titel eksekutorial yang terdapat di Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Dalam artian pemegang dari Hak Tanggungan tersebut tidak membutuhkan persetujuan dari pihak debitur, dan juga pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta putusan pengadilan setempat terhadap eksekusi Hak Tanggungan tersebut jika pihak debitur tidak membayar hutangnya.

Pemegang Hak Tanggungan dapat segera datang dan meminta kepada KPKNL untuk melelang obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, jika agunan tidak ditempati oleh pihak debitur maka proses di KPKNL bisa langsung dilaksanakan sita eksekusi.

Dengan didasari kepada parate eksekusi, pelaksanaan eksekusi dengan cara menjual benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tersebut tidak memerlukan suatu proses acara gugat mengugat di muka pengadilan. Yang dimaksud dengan Pasal 6 UUHT ialah kedudukan pemegang obyek Hak Tanggungan yang diutamakan eksekusinya, hal ini terjadi dikarenakan sudah dilaksanakannya sebuah perjanjian/kesepakatan

antara kedua belah pihak jika suatu saat terjadinya kredit macet, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual langsung obyek Hak Tanggungan tersebut tanpa meminta izin terlebih dahulu kepada pihak debitur, dan hasil dari penjualan obyek tersebut hanya diambil berapa jumlah hutangnya saja, sisa dari penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut akan diberikan kepada pihak debitur sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

3. **Objek Hak tanggungan**

Jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada kreditur, karena dapat memberikan keamanan kepada bank dalam hal nilai hukum dan ekonomi. Namun, tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani pada hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memiliki persyaratan berikut :

- a. Hak atas tanah yang dijamin dengan hutang harus memiliki nilai ekonomis, dimaksud memiliki nilai ekonomis obyek memiliki nilai tukar uang. Karena yang dijamin memiliki nilai dalam bentuk uang;
- b. Seperti yang diketahui semua orang, hak atas tanah harus wajib didaftarkan dalam daftar umum agar terpenuhinya asas publisitas;
- c. Apabila suatu saat nanti sesuai dengan sifatnya hak atas tanah ini dapat dipindah tangankan agar dapat di laksanakan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya
- d. Hak atas tanah tersebut ditentukan oleh undang- undang.

Persyaratan bagi obyek Hak Tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT. Adapun obyek dari Hak Tanggungan meliputi : (Kashadi, 2008)

1) Sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 4 ayat (1) UUHT;

a) Hak Milik

Di dalam pasal 25 UUPA sudah dijelaskan bahwasannya Hak Milik ini bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sudah jelas disini bahwa Hak Milik ini ha katas tanah yang paling sempurna dan juga kuat, Hak Milik dapat menjadi hak induk dan menjadi hak yang kuat dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain dengan asas fungsi sosial di Pasal 3 UUPA. Hak Milik ini bisa menjadi obyek dalam suatu jaminan kebendaan dan yang paling disukai oleh pihak bank dibandingkan dengan hak-hak lainnya, itu dikarenakan Hak Milik sebagai hak yang paling tinggi nilainya.

“Praktek menunjukkan bahwa hak atas tanah yang paling disukai pihak bank sebagai obyek jaminan adalah Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh, sebagai hak induk dan pemilikannya tidak terbatas serta lebih mudah untuk dijual.” (Parlindungan, 2015, p. 42)

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha ini merupakan hak atas tanah yang terbatas, dikarenakan HGU ini diberikan terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan hak atas tanahnya yang terbatas, terbatas disini ialah ada batas dalam kepemilikannya, terbatas disini untuk kepemilikan hak nya ada jangka waktu yang diberikan oleh hak tersebut. HGU ini bisa terjadi dikarenakan penetapan dari pemerintah di Pasal 31 UUPA, Pengusahaan dari tanah ini bergerak di bidang perikanan, peternakan, maupun pertanian

karena Hak Guna Usaha memberikan hak yang khusus dalam menjalankan usaha tanahnya yang tidak milik dirinya sendiri

Untuk menjamin kepastian hukum maka berdasarkan ketentuan “Pasal 32 UUPA, HGU harus didaftarkan, dan sebagai hak atas tanah yang mempunyai nilai ekonomis. HGU juga dapat menjadi obyek dalam perjanjian jaminan, Pasal 33 UUPA berisi HGU dapat dijadikan jaminan utang dan dapat dibebani Hak Tanggungan.”

UUPA menetapkan periode kepemilikan HGU adalah 25 tahun, dan bagi perusahaan yang membutuhkan periode lebih lama bisa dalam 35 tahun, dan keduanya dapat diperpanjang hingga 25 tahun. Memang, teori menunjukkan bahwa jika pemilik HGU memperpanjang waktu atau menambahkannya bersama akan menjadi 50 dan 60 tahun. Namun, menurut peraturan yang berlaku, HGU disediakan untuk jangka waktu 25 atau 35 tahun dan tidak harus diperpanjang, dan ketika diperpanjang masa kepemilikannya memerlukan proses kembali, sehingga banyak pihak mengatakan bahwa waktu yang diberikan kepada HGU oleh ketentuan UUPA terlalu pendek untuk memperoleh keuntungan.

Suatu perkembangan dalam kaitan jangka waktu HGU tersebut diberikan berdasarkan “PERMEN Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, bahwa terhadap HGU atas permohonan pemegang hak diberikan jaminan perpanjangan hak sepanjang tanahnya masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. HGU dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun dan pembaharuan HGU adalah 35

tahun. Sehingga ini akan memberikan sedikit kelegaan bagi para investor karena jangka waktu pemilikan HGU dimungkinkan sesuai dengan program usaha mereka.”

c) Hak Guna Bangunan

Jangka waktu pemilikan dari Hak Guna Bangunan (HGB) ini terbatas maka dari itu HGB disebut juga sebagai hak yang terbatas, pemiliknya dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai negara dengan Penetapan Pemerintah berdasarkan “Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 atau di atas tanah milik orang lain dengan membuat perjanjian dengan pemilik Hak Milik. HGB harus didaftarkan (lihat Pasal 38 jo Pasal 19 UUPA) dan juga HGB dapat menjadi obyek jaminan utang berdasarkan Pasal 39 UUPA” dan dapat dibebani Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan hanya mempunyai batas waktu 30 tahun sesuai yang terdapat di UUPA. Didalam prakteknya Hak Guna Bangunan hanya bisa bertahan selama 20 tahun saja, jadi pihak kreditur lebih teliti lagi untuk melihat berapa tahun sisa HGB tersebut dikarenakan jika salah memperhitungkan jangka waktu pinjaman dan sisa jangka waktu HGB nya itu akan merugikan pihak kreditur, melihat dari prakteknya batas waktu yang diberikan biasanya tidak seperti yang terdapat di UUPA.

Di dalam “PERMEN Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 dimungkinkan pemindahan hak dan HGU menjadi HGB dengan jangka waktu berakhirnya sama dengan sisa waktu HGU

tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut pembaharuan HGB adalah 30 tahun sedangkan untuk mendapat perpanjangan bagi HGB adalah 20 tahun.”

2) Sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 4 ayat (2) UUHT ;

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.” Hak untuk memakai dan untuk menerima hasil dan tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah punya orang lain itu yang disebut dengan Hak Pakai, Hak Pakai ini yang memberi wewenang dan keputusannya ialah pejabat yang memiliki wewenang dalam pemberian hak tersebut atau dalam perjanjian dengan yang memiliki tanahnya yang bukan perjanjian pengelolaan tanah atau perjanjian sewa menyewa, segala sesuatu asal tidak menentang dengan jiwa dan ketentuan UU ini. (Purwahid Patrik, 2007, p. 117)

Jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat diketahui dalam “Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 Tahun 1972 yang pada Pasal 5 ayat 2 menyebut jangka waktu untuk Hak Pakai adalah 10 tahun (PER MENDAGRI Nomor 6 Tahun 1972 Jo PER MENDAGRI Nomor 1 Tahun 1977)”. Untuk Jangka waktu yang diperlukan saja selama hak pakai itu selesai ialah keperluan keagamaan, kedutaan asing, dan juga untuk keperluan sosial

Melihat dari peraturan “PMA Nomor 1 Tahun 1966 jo Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 1 Tahun 1977”, Hak Pakai itu sendiri harus didaftarkan, jangka waktu penggunaan dari hak pakai itu selama 10 tahun dan

ketentuan wajib didaftarkannya Hak Pakai tersebut, sehingga Hak Pakai bisa menjadi obyek jaminan walaupun di UUPA itu sendiri tidak ada diatur.

Baru-baru ini, karena hak untuk menggunakan telah menarik perhatian tentang kemungkinan orang asing memiliki rumah, muncul suatu gagasan bahwa periode penggunaan Hak Pakai ini ditentukan lebih tinggi hingga 25 tahun. Yang selalu menjadi suatu masalah dalam hak atas tanah yang terbatas (HGU, HGB, hak pakai) adalah pertanyaan tentang memperpanjang masa berlaku hak-hak tersebut karena prosedur perpanjangan waktu sama dengan mengajukan permohonan hak baru. Ini sering menjadi kendala, dan itulah sebabnya orang tidak tertarik pada Hak Pakai dikarenakan batas waktu penggunaanya hanya 10 tahun.

- 3) Disebutkan didalam “Pasal 27 UUHT;
 - a) Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara;
 - b) Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara.”
(Purwahid Patrik, 2007, p. 118)

4. Subyek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah perjanjian yang mengikat dari Hak Tanggungan, pihak-pihak yang terlibat dengan pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Ketentuan dalam “Pasal 8 ayat (1) UUHT menyatakan : Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Dari bunyi ketentuan dalam “Pasal 8 ayat (1) UUHT di atas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bisa orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bisa saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.” (Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, 2008)

Bila Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada suatu hak atas tanah yang mana terdapat di atasnya benda-benda lain seperti hasil karya seseorang, tanaman maupun bangunan yang satu kesatuan dengan tanah itu milik badan hukum atau perseorangan daripada pemegang dari hak atas tanah tersebut, maka dari itu pemegang dari hak atas tanah itu ialah pihak kreditur yang mana wajib dituliskan didalam APHT yang terkait. (Purwahid Patrik, 2007, p. 124)

Pada dasarnya, setiap perseorangan atau badan hukum bisa sebagai pemberi Hak Tanggungan, selama ia memiliki “kewenangan hukum” untuk melakukan perbuatan hukum kepada hak atas tanah yang menjadikan Hak Tanggungan itu sebagai jaminan pelunasan hutangnya sebagaimana yang terdapat di dalam “Pasal 8 ayat (1) UUHT dan demikian pula dinyatakan antara lain dalam Angka 7 Penjelasan Umum atas UUHT : Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta

Pemberian Hak Tanggungan, karena sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan didaftar.”

b. Pemegang Hak Tanggungan

Orang perseorangan maupun badan hukum bisa menjadi pemegang dari Hak Tanggungan, yang mempunyai kedudukan sebagai yang berpiutang. Yang terdapat di “Pasal 9 UUHT menyatakan : Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Pemegang Hak Tanggungan dengan pemberi Hak Tanggungan ini berbeda, di pemegang Hak Tanggungan tidak memiliki persyaratan yang khusus. Orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, yang tidak bisa menjadi pemegang dari Hak Tanggungan ialah orang asing atau badan hukum asing yang menempati Indonesia. Namun, kredit yang diberikan sesuai ketentuan yang terdapat di pasal 10 ayat (1) UUHT ini fungsinya untuk pembangunan yang ada di wilayah Indonesia. Oleh karena itu, pemegang Hak Tanggungan dapat berupa orang/individu (person) dan badan hukum (*rechtperson*). Definisi dari badan hukum ini harusnya ditafsirkan secara luas, tidak saja dari koperasi, perseroan terbatas, dan Yayasan, serta persekutuan lain seperti CV (*Commanditaire Vennootschap*) atau Persekutuan Komanditer.

Perjanjian lain itu dikatakan secara tidak langsung dengan kata “yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang” di dalam suatu perjanjian yang berkedudukan sebagai kreditur ialah orang yang memegang Hak Tanggungan tersebut. Intinya, yang harus dikatakan sebagai pemegang Hak Tanggungan ialah pihak yang berkedudukan sebagai kreditur. (Satrio, 2007, p. 21)

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut “Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu : bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.” Pada saat diberikannya Hak Tanggungan, kedua belah pihak harus hadir di hadapan PPAT untuk menyelesaikan pemberian hak tanggungan tersebut.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Lahirnya hak tanggungan ini pada saat tahap pendaftaran yang mana pada hari dan tanggal ditentukan dan dibukukannya di dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, pentingnya bagi kreditur pada saat didaftarkannya hak tanggungan ini.

Penjelasan dalam Pasal “13 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan” diaktakan lebih lanjut, Dengan menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan itulah yang disebut dengan mendaftarkan Hak Tanggungan nya. Selain dari ketentuan

yang mewajibkan pendaftaran, pengiriman berkas pelaksanaan pendaftaran akan dikasih batas waktu dalam pengiriman berkasnya. Di dalam Pasal “13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan : Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

6. Peralihan Hak Tanggungan

Dalam “Pasal 16 angka 1 UUHT disebutkan bahwa : Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab- sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”

Penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi hutang pihak debitur itu disebut dengan subrogasi, dan mengalihkan piutang sebagai pemegang HT pada pihak yang lain disebut juga dengan *cession*. Peralihan itu terjadi dikarenakan oleh hukum, jadi tidak diperlukannya pembuktian dengan akta milik sendiri. Cukup untuk membuktikan akta sehubungan dengan tindakan hukum yang berakibat beralihnya piutang yang dijamin ke kreditor baru.

Yang dimaksud dari “sebab-sebab lain” yang terdapat dalam pasal tersebut menjelaskan bahwasannya sebab-sebab itu terjadi dikarenakan diambil alihnya atau penggabungan suatu perusahaan sehingga terjadinya teralihkannya piutangnya dari perusahaan awal ke perusahaan baru. Beralihnya piutang Hak Tanggungan tersebut tidak dibutuhkannya akta PPAT, hanya cukup didasari dengan akta beralihnya piutang yang dijamin tersebut. Dalam pencatatan

peralihan tersebut, dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikannya jaminan.

Beralihnya suatu Hak Tanggungan yang terdapat di dalam Pasal 16 angka 1 UUHT itu terjadi dikarenakan hukum, jadi tidak dibutuhkannya pembuktian dari akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi beralihnya Hak Tanggungan tersebut hanya berdasarkan akta yang membuktikan bahwanya akta tersebut sudah beralih piutangnya yang dijamin kepada kreditur yang baru. (Purwahid Patrik, 2007, p. 127)

Yang terdapat pada Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan :

- 1) “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
- 2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan
- 3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari

ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- 5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam “Pasal 18 UUHT, dalam hal ini disebutkan bahwa;

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal- hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”

Hak Tanggungan itu bersifat aksesoir yang mana perjanjian tambahan, Hak Tanggungan itu ada jika ada piutang yang menjamin suatu pelunasannya atau adanya pihak debitur yang meminjam kepada pihak kreditur dan pihak debitur wajib atas pelunasan kreditnya. Hapusnya piutang itu disebabkan oleh lunasnya piutang tersebut kepada pihak yang bersangkutan dan juga sebab benda-benda lain, jika sudah lunas piutangnya maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan akan hapus juga. (Purwahid Patrik, 2007)

- 2) “Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai

dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.”

Jadi pada dasarnya hapusnya piutang Hak Tanggungan itu dikarenakan hukum, dan sebab-sebab lain yang telah dijelaskan diatas. Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan itu tidak memerlukan akta dari PPAT, tetapi hanya dengan didasarkan kepada pernyataan yang disampaikan oleh pihak kreditur secara tertulis. Didalam buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibutuhkan pencatatan dalam hapusnya hak tersebut, tetapi ditiadakan didalam sertifikatnya, dengan kata lain roya yang mana pencoretan pada buku Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwasannya telah hapusnya hak tersebut.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam suatu pinjam meminjam yang ada jaminan dengan yang tidak ada jaminannya dengan Hak Tanggungan, jika pihak debitur tidak membayar utang atau kreditnya macet, maka dari itu pihak kreditur akan melakukan eksekusi melalui gugatan perdata di pengadilan negeri setempat. Penyelesaian eksekusi

Hak Tanggungan ini memerlukan waktu yang tidak sebentar, dikarenakan pihak debitur yang kalah di Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi dan juga dapat meminta peninjauan kembali, maka dari itu biasanya pihak kreditur/bank memprioritaskan penyelesaian secara damai, dan jika tidak juga mendapatkan kesepakatan maka akan dipakai eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri setempat.

Selain menggunakan gugatan perdata, kreditur pemegang Hak Tanggungan juga disediakan sarana melalui pelelangan umum menurut peraturan undang-undangan yang berlaku dan pemegang dari Hak Tanggungan tersebut berhak mengambil hasil seluruh atau sebagian dari pelelangan tersebut di kantor lelang setempat untuk pelunasan piutangnya.

Ketentuan dalam “Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor- kreditor lainnya.”

Terdapat dua cara dasar dalam eksekusi Hak Tanggungan yang sebagaimana terdapat di dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yaitu :

- 1) Berdasarkan parate eksekusi (parate executie) sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 6 UUHT”
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan “Pasal 14 ayat (2) UUHT”.

Di pasal itu sudah disebutkan cara untuk menyelesaikan eksekusi Hak Tanggungan secara hukum, oleh karena itu memberikan dasar bagi kita untuk berpendapat, bahwasannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut berbeda, yang pertama titel eksekutorial untuk mendapatkan keputusan Pengadilan Negeri, mengikuti prosedur hukum acara perdata, dan yang kedua eksekusinya diluar dari pihak Pengadilan Negeri.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang- undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut. (Sjahdeini, 1999, p. 33)

Titel eksekutorial ini dapat menjadi dasar sebagai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang sudah tercatat di dalam sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan itu berfungsi sebagai tanda adanya Hak Tanggungan tersebut dan juga sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi sebagai dasar dari pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan jika debitur melakukan cidera janji. Dengan menggunakan judul eksekutorial ini, jika suatu hari nanti debitur melakukan cidera janji, maka akan dilakukan penjualan obyek Hak Tanggungan oleh pihak kreditur.

Eksekusi Hak Tanggungan tidak harus di selesaikan melalui Pelelangan umum saja, tetapi penjualan dari obyek Hak Tanggungan tersebut bisa langsung dilaksanakan dengan cara penjualan dibawah tangan sesuai dengan ketentuan pada “Pasal 20 ayat (2) UUHT menetapkan, bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Oleh karena itu penjualan yang dilakukan dibawah tangan ini hanya dapat dilaksanakan jika kedua belah pihak sudah sepakat dalam penyelesaian masalahnya. Ketentuan di Pasal 20 ayat (2) ini dibuat agar memudahkan atas penjualan obyek Hak Tanggungannya dan jika penjualan dibawah tangan ini dilakukan, memungkinkan untuk penjualan obyek Hak Tanggungannya mendapatkan harga yang tertinggi. (Usman, 2008, p. 43)

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Panin cabang Pekanbaru

Pendirian Bank Panin Cabang Pekanbaru ini bermaksud untuk membantu pemerintah dalam mewujudkan perekonomian yang baik bagi masyarakat luas, dengan adanya Bank Panin Cabang Pekanbaru diharapkan dapat menggerakkan roda perekonomian masyarakat pekanbaru itu sendiri kearah yang lebih baik.

Dalam prosedur pemberian kredit yang sangat ketat ini pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru menganalisa satu per satu calon nasabah yang ingin melakukan pinjaman kredit, guna menghindari kredit macet yang terjadi oleh nasabah itu sendiri. Maka dari itu di Bank Panin Cabang pekanbaru ada team khusus yang meng analisa calon nasabah tersebut, team itu dinamakan *team Reviewer*, di sana lah data-data nasabah di analisa kembali apakah sudah memenuhi kriteria bank panin atau tidak.

Penulis mewawancarai beberapa pengurus Bank Panin Cabang Pekanbaru yang memiliki tujuan untuk lebih memahami apa yang penulis teliti, dan kemudian akan penulis jabarkan secara jelas dalam bentuk tulisan yang berbentuk penelitian, dan isi dari wawancara kepada Linda Dongoran, S.H selaku Legal Bank mengenai prosedur pemberian kredit oleh Bank Panin Cabang Pekanbaru. Untuk lebih sistematis penelitian ini, maka penulis melakukan pembagian-pembagian sebagai berikut :

1. Pemberian Kredit oleh Bank Panin Cabang Pekanbaru

Bank Panin dalam memberikan kreditnya dengan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Sebagai Lembaga keuangan yang membantu naiknya perekonomian masyarakat kearah lebih baik, Bank Panin Cabang Pekanbaru bertindak dengan sangat hati-hati dalam menentukan kepada siapa kredit itu diberikan, dan pihak kreditur harus mengetahui apa jaminan dan jumlah jaminan tersebut agar pihak kreditur dapat menentukan berapa jumlah limit dari pinjaman tersebut, dan juga Prinsip 5C (*Collateral, Capital, Capacity, Character, Condition of Economy*) sangat penting dilakukan agar tidak terjadinya kredit macet yang disebabkan oleh pihak debitur. Selain itu Bank Panin Cabang Pekanbaru juga melihat perjanjian yang dilakukan oleh pihak kreditur dan debitur tidak cacat dan memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian. Bisa dilihat bahwa Bank Panin Cabang Pekanbaru sangat berhati-hati dalam memberikan kreditnya maka dari itu kemungkinan dari terjadinya kredit macet atau tidak bisa nya pihak debitur membayar bisa diatasi dengan sangat teliti agar tidak terjadinya kejadian yang tidak di inginkan di kemudian hari, dan prinsip ini dilakukan menjamin agar pihak debitur dapat membayar kreditnya sesuai dengan waktu yang sudah di perjanjikan di awal.

Dan dalam melakukan kredit di bank pihak nasabah mendatangi Bank Panin Cabang Pekanbaru untuk melakukan permohonan kredit, pihak nasabah akan di tuntun untuk mendatangi marketing kredit, karena di marketing kredit itulah nasabah akan melakukan permohonan kredit, setelah bertemu dengan

marketing kredit pihak nasabah di arahkan kepada AO (*Account Officer*) untuk melengkapi syarat permohonan kredit. Dalam wawancara yang dilakukan dengan Feri Ariska S.E selaku Marketing Bank menjelaskan apa saja syarat permohonan kredit yang harus dilengkapi, yaitu :

a. Persyaratan Umum Mengajukan Permohonan Kredit

- 1) Mengisi formulir pengajuan kredit di Bank Panin Cabang Pekanbaru
- 2) Fotokopi identitas diri (SIM, KTP, atau Paspor)
- 3) Fotokopi akta nikah (jika ada)
- 4) Fotokopi kartu keluarga (jika ada)
- 5) Fotokopi buku tabungan beberapa bulan terakhir

b. Persyaratan Khusus Mengajukan Permohonan Kredit

Selain persyaratan umum yang dilengkapi, biasanya ada juga syarat-syarat khusus, yaitu :

- 1) Persyaratan Khusus dilihat dari profesi/pekerjaan yang terbagi menjadi :
 - Untuk pegawai harus memiliki kartu pegawai (karpeg) serta asuransi pensiun dan tabungan (asli dan fotokopi).
 - Bagi karyawan surat keterangan bekerja dari perusahaan tempat pegawai kerja dan slip gaji.
 - SK CPNS (asli dan fotokopi).
 - SK PNS.
 - SK kenaikan gaji secara berkala yang terakhir (asli dan fotokopi).
 - SK kenaikan jabatan atau pangkat (asli dan fotokopi).
 - Surat keterangan secara rinci terhadap penghasilan.

- Daftar gaji kolektif.

2) Persyaratan kredit untuk wirausaha, yaitu :

- Fotokopi rekening koran atau giro/ buku tabungan di bank selama 3-6 bulan terakhir.
- Data keuangan yang lain, seperti laporan rugi laba, neraca keuangan, catatan penjualan dan pembelian secara harian, serta data pembukuan yang lainnya.

Selain syarat yang terdapat di atas calon debitur juga harus melengkapi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Formulir tanda penerimaan jaminan yang berisi tentang barang yang dijadikan jaminan, apabila barang jaminan berupa hak atas tanah maka terlebih dahulu harus di buat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) atau APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) pada notaris yang menjadi kepercayaan Bank Panin Cabang Pekanbaru.
- 2) Formulir penyerahan hak milik jaminan. Formulir ini berisi daftar barang-barang jaminan. Dan juga menerangkan sebagai kuasa adalah Bank Panin Cabang Pekanbaru dan surat ini dikuatkan oleh pihak yang berwenang.
- 3) Surat kuasa menjual. Yaitu surat yang menerangkan kesanggupan calon debitur apabila ia tidak dapat melunasi hutangnya setelah jatuh tempo maka barang yang dijadikan jaminan tersebut menjadi milik Bank Panin, yang kemudian jaminan tersebut dapat dilelang secara umum. Dari hasil pelelangan tersebut, digunakan untuk melunasi biaya pokok kredit dan selebihnya dikembalikan kepada debitur. Pada saat pengambilan kredit oleh debitur tidak

dapat dikuasakan kepada orang lain namun harus secara langsung oleh yang bersangkutan dan harus menunjukkan identitas diri. Jika ingin mengajukan tambahan kredit maka debitur harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Angsuran Kredit yang terdahulu baik, lancar, dan pengembaliannya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.
- b. Usaha yang dilakukan debitur mengalami perkembangan dengan pemberian kredit terdahulu.
- c. Pinjaman kredit yang terdahulu telah lunas.

Penulis mewawancarai dan menanyakan Linda Dongoran S.H Legal Bank Apabila syarat-syarat permohonan kredit telah terpenuhi dan menurut *Account Officer* nasabah bisa melakukan kredit, maka setelah itu *Account Officer* membuat MRK (Momerandum Rekomendasi Kredit) yang artinya nasabah mendapat persetujuan dari *Account Officer* dalam melaksanakan kredit. Lalu tahap selanjutnya MRK (Momerandum Rekomendasi Kredit) diajukan kepada komite, di dalam komite ini MRK tersebut di tanda tangani sebanyak 6 tanda tangan, di dalam komite ini terdapat bagian bagian seperti pimpinan, bisnis banking, dan team leader.

Didalam MRK (Momerandum Rekomendasi Kredit) ini dijelaskan usaha debitur, gaji debitur (jika dia karyawan/pegawai) dan apa saja yang di jaminkannya, setelah di setuju oleh komite, pihak bagian *Account Officer* (AO) memprint Surat Persetujuan Kredit (SPK), surat tersebut di berikan kepada nasabah untuk di baca dan di pahami isi dari surat persetujuan kredit tersebut dan di tanda tangani oleh pihak nasabah selama kurun waktu 14 hari. Setelah

disetujui Surat Perjanjian Kredit (SPK) tersebut oleh pihak nasabah, data-data yang sudah ada di tangan Account Officer (AO) di berikan kepada bagian Legal Bank.

Setelah data-data nasabah dan perjanjian kreditnya di berikan kepada bagian Legal Bank, bagian Legal Bank akan menghubungi pihak Notaris PPAT yang sudah bekerjasama di Bank Panin Cabang Pekanbaru untuk membuat akad kredit, setelah melakukan *order* akad di notaris, pihak Legal Bank meminta sertifikat surat tanah yang asli ke pihak nasabah untuk di berikan kepada notaris yang bersangkutan agar di terbitkannya tanda terima.

Dari diterbitkannya tanda terima tersebut baru bisa dilaksanakannya *Checking* Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh pihak Notaris PPAT tersebut untuk pemasangan Hak Tanggungan, Setelah *Checking* sertifikat selesai pihak legal memberi tahukan kepada pihak nasabah untuk dilakukannya akad kredit.

Pada saat pelaksanaan akad kredit pihak nasabah dan notaris harus hadir dalam menandatangani perjanjian kredit yang telah dibuat oleh notaris, dibacakan aktanya dari awal sampai akhir oleh pihak bank supaya dimengerti oleh pihak nasabah dan di lakukannya sesi pemotretan sebagai bukti telah berjalannya akad kredit tersebut. Setelah akad selesai dan di setuju oleh kedua belah pihak maka pihak notaris akan mengeluarkan *Covernote*, fungsi dari *Covernote* sebagai jaminan penyelesaian pekerjaan, di *covernote* tersebut di sebutkan isinya yaitu jaminan yang dijaminan oleh pihak nasabah tersebut dan lama masa pengerjaan akta nya, *Covernote* inilah yang di pegang oleh Bank sebagai pencarian kredit.

Kata Pihak Legal Bank dana bank tersebut cair memerlukan waktu selama 1 bulan paling lama dan 2 minggu paling cepat dana bank tersebut cair kepada pihak nasabah, untuk itu pihak nasabah harus sabar dalam menerima dana tersebut jika pengerjaan dipaksa secara cepat maka akan terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan dalam pencairan dana tersebut.

Hak dan kewajiban masing-masing pihak itu muncul ketika melakukan perjanjian kredit. Dengan kata lain, kreditur dan debitur memiliki beberapa hak dan terikat oleh beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk memastikan saling percaya dan melancarkan kegiatan kredit. Beberapa hak dan kewajiban itu ialah:

- a. Hak Kreditur
 - 1) Jumlah bunga yang sudah ditentukan oleh pihak kreditur harus disepakati secara bersama;
 - 2) Memberi teguran kepada pihak yang bersangkutan jika pembayaran kreditnya dikatakan kurang lancar;
 - 3) Menerima biaya administrasi.
- b. Kewajiban Kreditur
 - 1) Pihak debitur harus diberi pelayanan dengan sebaiknya
 - 2) Informasi mengenai kredit harus diberikan secara jelas dan terperinci;
 - 3) Segala aturan dan ketentuan yang ada di dalam perjanjian harus dipatuhi.
- c. Hak Debitur
 - 1) Debitur memiliki hak untuk menerima kreditnya oleh pihak kreditur;

- 2) Di akhir pelunasan kreditnya debitur menerima tabungannya;
- 3) Debitur di asuransikan. Yang diasuransikan semisalnya pihak debitur meninggal dunia adalah jumlah plafon kreditnya;

d. Kewajiban Debitur

- 1) Membayar kreditnya secara berkala;
- 2) Membayar kreditnya secara tepat waktu sesuai jangka waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian tersebut;
- 3) Segala aturan yang ada di dalam perjanjian kredit harus dipatuhi.

Itulah sebagian hak dan kewajiban kreditur maupun debitur yang mana hak dan kewajiban itu harus dipenuhi guna berjalannya secara lancar kredit yang di lakukan oleh pihak debitur dan juga hak dan kewajiban ini dilaksanakan agar tidak terjadinya kredit macet.

Setelah melengkapi segala persyaratan kredit yang di berikan oleh Bank Panin Cabang Pekanbaru, Penulis mewawancarai Feri Ariska, S.E sebagai Marketing Bank di Bank Panin Cabang Pekanbaru mengatakan bahwasannya suku bunga bank kredit yang diberikan kepada pihak debitur ialah :

- 1) Untuk suku bunga pinjaman kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah sebesar 9% pada 3 tahun pertama dan setelah 3 tahun akan ditetapkan besar bunga pasar Bank Indonesia (BI)
- 2) Untuk suku bunga pinjaman kredit Modal Kerja adalah sebesar 11% pada 3 tahun pertama dan setelah 3 tahun akan ditetapkan besar bunga pasar Bank Indonesia (BI)

Kenaikan suku bunga bank ini akan di informasikan terlebih dahulu oleh pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru kepada pihak nasabah/debitur.

2. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Penulis melakukan wawancara dengan Linda Dongoran, S.H selaku Legal Bank di Bank Panin Cabang Pekanbaru, bagi debitur yang melakukan kredit di Bank Panin cabang Pekanbaru, jaminan Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah harus dibuatkan APHT pada Notaris yang telah ditunjuk oleh bank Panin tersebut. Jadi, subjek Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang wajib hukumnya membuat APHT kepada PPAT. Yang di katakana subjek Hak Tanggungan itu ialah pemilik hak atas tanah yang mana hak nya itu didaftarkan Hak Tanggungannya berupa tanah, dalam pendaftaran Hak Tanggungan itu harus dilakukan oleh pemilik dari hak atas tanah itu dan juga menghadiri pada saat penandatanganan APHT yang dilakukan di bank, setelah itu pihak yang bersangkutan tersebut (pemilik hak atas tanah) dibuat SKMHT.

3. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan

Setelah disetujuinya kredit debitur yang diberikan oleh pihak Bank Panin cabang Pekanbaru dan juga syarat-syaratnya, maka tahap selanjutnya ialah penandatanganan perjanjian kepada kedua belah pihak yang bersangkutan, yang dicantumkan didalam perjanjian itu ialah :

- a. Jumlah dari kredit yang diberikan
- b. *Addendum* kredit yang berisi tentang perubahan kredit, penambahan kredit, dan nomor perjanjian
- c. Jangka waktu kreditnya

- d. Agunan yang di serahkan meliputi tempat dan siapa pemiliknya, guna pengikatan barang jaminan.

Dikeluarkannya APHT itu setelah semua syarat-syarat dan data-data telah lengkap, dikantor pertanahan atau PPAT lah APHT tersebut dibuat. Didalam Pasal 51 UUPA inilah UUHT merupakan Undang-Undang yang diamanatkan, dan dalam pemberian kredit ini diharapkan dapat membantu perkembangan pembangunan oleh masyarakat dan juga dapat terpenuhinya pembangunan didalam usaha.

Didalam pemberian kredit tersebut dibutuhkannya jaminan yang mempunyai kepastian hukum sebagai pegangan hak atas tanah itu jika suatu saat nanti terjadinya kredit macet yang mana Hak Tanggungan ini mempunyai kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*). Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga pihak Notaris sebagai pembuatan akta serta dalam pencatatan keterangan didalam buku tanah melibatkan pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional). Jika suatu saat terjadinya kredit macet Hak Tanggungan ini dapat di eksekusi di Pengadilan Negeri karena Hak Tanggungan tersebut memilik Hak eksekutorial, dan juga terdapat di penjelasan UUHT dalam butir “3 sub c” ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yaitu memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat memberikannya kepastian hukum serta mengikat pihak ketiga, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Untuk menjamin hutang debitur maka dibutuhkannya lah pembebebanan dengan Hak Tanggungan untuk menjamin utang dari pihak debitur dan juga

memberikan kepastian hukum oleh pihak kreditur. maka dari itu diperlukannya perjanjian Hak Tanggungan tersebut. Perjanjian itu dibuat untuk mendapatkan kesepakatan antara pihak kreditur dan debitur, maka dari janji tersebut dituangkan semua didalam perjanjian hutang piutang atau perjajian lainnya yang tidak bisa dipisahkan, lalu selanjutnya pemegang hak atas tanahlah yang memberi Hak Tanggungan tersebut, selanjutnya dibuatlah APHT di kantor PPAT yang meliputi dari letak tanah jaminan tersebut, dan didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut di kantor pertanahan. Hak Tanggungan itu lahir ketika terjadinya perjanjian kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan di suatu Bank, pihak kreditur merasa yakin dalam penilaian pemberian kreditnya ini kepada nasabah dan juga percaya kepada pelunasan utang pihak nasabah ini dengan menyerahkan agunannya.

Benda jaminan diberikan oleh debitur kepada bank sebagai jaminan atas kredit yang diambil oleh debitur. Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar harta yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Dengan diberikannya jaminan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur, berupa tanah dan benda-benda lain yang melekat pada tanah itu, membuat pihak debitur merasa takut akan kehilangan hartanya yang dibebankan tersebut dengan begitu membuat pihak debitur membayar kreditnya secara berkala dan lunas, dan ada juga penyebab lain dari pelunasan utang tersebut yang membuat pihak debitur

tidak membayar kreditnya, maka dari pada itu ada suatu pilihan yang disediakan oleh bank untuk pelunasan utangnya.

Berdasarkan “Pasal 1131 KUHPer, semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu adalah hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang yang mana dari pihak kreditur memiliki jaminan-jaminan piutang kepada pihak debitur. Singkatnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur adanya jaminan seseorang yang memiliki utang. (Satrio, 2007, p. 2) Dapat disimpulkan bahwa Jaminan adalah sebuah aset pihak debitur yang dijanjikan kepada pihak kreditur yang mana aset inilah yang menjadi suatu jaminan dari pinjaman tersebut jika tidak adanya jaminan ini maka tidak akan terjadinya suatu pinjaman, dari sini bisa dilihat begitu pentingnya jaminan tersebut. Jaminan ini adalah salah satu dari unsur dalam analisis pembiayaan

Jaminan ini dibagi menjadi 2 (dua), yaitu jaminan umum “Pasal 1131 KUHPer dan jaminan khusus. Dan dijaminan khusus ini dibagi lagi menjadi 2 yaitu jaminan benda kebendaan Pasal 1131 KUHPer dan jaminan perorangan Pasal 1820-Pasal 1850 KUHPer”.

Nilai penjaminan kredit yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar dari pada nilai kredit yang diberikan bank kepada debitur tersebut. Hal ini mendorong debitur untuk menggunakan kreditnya semaksimal mungkin, melakukan kegiatan usaha dengan tepat, dan berhati-hati dalam mengelola posisi

keuangannya untuk mengembalikan pinjamannya dan mendapatkan kembali kendali atas asetnya. Tidak dapat dipungkiri bahwa tidak ada yang mau kehilangan kekayaannya karena memang diperlukan dan memiliki nilai tertentu.

Bank Panin Cabang Pekanbaru memberikan kreditnya didasarkan pada prinsip kehati-hatian. Dengan kata lain, bank harus mengetahui agunan yang diberikan calon debitur, kemudian dengan cermat memutuskan untuk memberikan kreditnya dengan nasabah tersebut. Bank juga harus menjaga bahwa perjanjian yang dibuat dengan calon debitur tidak cacat dan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Dengan begitu bank mendapatkan keuntungan, tetapi tujuan bank yang lebih penting adalah menjaga kelangsungan bisnis dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap Bank Panin Cabang Pekanbaru itu sendiri.

Pembuatan APHT ini memiliki tujuan untuk mendaftarkan Hak atas tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan untuk mendapatkan kepastian hukum, termasuk kepastian subjek hak dan objek haknya. Dan pendaftaran APHT ini memiliki tujuan juga untuk memastikan kepastian hukum antara kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi dari Hak Tanggungan ini mudah dan pasti.

B. Penyelesaian Kredit Macet serta hambatan-hambatan saat terjadinya

Kredit Macet di Bank Panin Cabang Pekanbaru

Pemenuhan prestasi merupakan hekekat dari perikatan sebagaimana ditentukan dalam “Pasal 1234 KUH perdata yang berbunyi : Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Ada dua alasan yang membuat Pihak debitur yang melakukan kredit

macet atau tidak membayar kreditnya, yaitu : pertama adalah kesalahan yang dilakukan oleh pihak debitur, disengaja atau tidak disengaja, disengaja disini memiliki artian dengan sengaja tidak membayar kreditnya, dan yang tidak disengaja ini ada faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu faktor bencana alam dan faktor bisnis yang dialami pihak debitur yang tidak lancar atau bangkrut. Kedua, karena keadaan memaksa (*overmarcht*) atau diluar kemampuannya pihak debitur, disini bisa dikatakan tidak kesalahan pihak debitur, dan pihak debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi.

Setelah disebutkan Hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersangkutan diatas jika dikaitkan dengan Pasal 1234 KUHPer, jika pihak yang bersangkutan tidak berprestasi sesuai dengan semestinya dan semuanya itu bisa dipersalahkan kepadanya, dikatakan wanprestasi karena pihak yang bersangkutan itu tidak melakukan kewajibannya. Wujud wanprestasi terdapat 4 macam, yaitu :

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

Berkaitan dengan bentuk wanprestasi maka akibat hukum wanprestasi seseorang debitur menurut subekti ada empat macam : (Subekti, Hukum Acara Perdata, 1989)

1. Harus membayar ganti rugi yang diderita oleh pihak kreditur;
2. Pembatalan perjanjian;

3. Dialihkan resiko;
4. Membayar biaya perkara, jika perkaranya sampai di pengadilan.

Pihak bank sebagai kreditur dikatakan rugi jika pihak debitur lalai dalam membayar kreditnya dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Dapat dikatakan kredit macet dikarenakan pihak debitur tidak menepati janjinya sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati secara bersama-sama. Setelah melakukan wawancara dengan Linda Dongoran S.H selaku Legal Bank di Bank Panin Cabang Pekanbaru, hal ini disebabkan karena adanya kelemahan baik dari intern bank, debitur (nasabah) dan ekstern di Bank Panin cabang Pekanbaru dan debitur yang meliputi.

a. Intern Bank

Kelemahan dari sisi Intern Bank dapat disebabkan oleh hal-hal tersebut dibawah ini yaitu :

- 1) Analisis kredit yang kurang cermatlah yang menjadikan keputusan kreditnya tidak benar, itu kesalahan yang di lakukan oleh karyawan yang bertugas di bank tersebut dikarenakan dia tidak memahami bisnis dari nasabah.
- 2) Kurangnya penjelasan atau tidak adanya penejelasan oleh karyawan terkait pinjaman kredit kepada nasabah.
- 3) Pedoman pemberian kredit yang sudah terperinci tidak diikuti sepenuhnya oleh karyawan, contohnya di dalam pegikatan agunan.
- 4) Tidak adanya atau belum sempurnanya tindakan dini dibank jika kredit nasabah itu sudah ditahap menunjukkan gejala-gejala kredit macet.

- 5) Tanpa diketahuinya oleh staf yang lain, karyawan bank melakukan penggelapan.
 - 6) Petugas bank terlalu percaya atas kemauan dan kemampuan nasabah. Karna tidak sepenuhnya dari kemampuan nasabah aja kredit dapat diberikan, ada hal-hal lain yang harus dilihat dari nasabah.
 - 7) Bank lebih mengutamakan ketersediaan agunan daripada menilai kemauan dan kemampuan nasabah.
 - 8) Karyawan tidak memiliki informasi yang sesuai tentang catatan bisnis pelanggan, terutama kepribadian pelanggan.
 - 9) Karyawan diberikan target yang melebihi kemampuannya oleh bank. Sehingga, karyawan mengabaikan kualitas kredit itu sendiri dan mengutamakan dari kuantitas kredit.
- b. Nasabah (Debitur)
- Kelemahan dari sisi nasabah (debitur) dapat di sebabkan oleh sesuatu hal, yang mana sesuatu hal tersebut, yaitu :
- 1) Tidak mampunya nasabah dalam mengelola usahanya.
 - 2) Baru berjalannya usaha nasabah yang dibiayai dengan kredit, penghasilan belum mencukupi.
 - 3) Terjadinya usaha yang menurun atau terjadinya bangkrut pada usaha nasabah
 - 4) Kredit bank yang di lakukan nasabah tidak digunakan sepenuhnya untuk modal kerja usaha, yang sesuai dengan permohonan kredit

- 5) Kredit “topeng” (Pegguna kredit menggunakan nama seseorang yang bukan atas nama nasabah itu sendiri)
 - 6) Informasi yang tidak benar yang diberikan saat dilakukannya permohonan kredit
 - 7) Tempat beradanya nasabah tidak diketahui lagi (telah pindah lokasi usaha/alamat rumah debitur)
- c. Ekstern Bank dan Debitur

Kelemahan dari sisi eksternal bank dan debitur adalah karena adanya perubahan lingkungan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Bank Panin cabang Pekanbaru, diketahui terdapat 10 sampai 15 kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan setiap bulannya.

Cara yang mudah dilakukan oleh bank dalam mengelola kredit macet ialah dengan cara dini mencari yang mana akan menimbulkan terjadinya kredit macet, itu dilakukan untuk memberikan peluang dari bank untuk mengoreksi dalam mencegah terjadinya kembali kredit macet itu sendiri agar terhindari dari kerugian yang disebabkan oleh pihak debitur yang melakukan kredit macet.

Upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh Bank Panin cabang Pekanbaru ini memberikan peluang yang baik dengan cara pihak debitur yang usaha atau bisnisnya yang tidak memiliki harapan lagi atau pihak debitur itu sendiri memiliki itikad yang tidak baik sehingga pihak debitur tersebut langsung bisa direstruktisasi. Pada dasarnya perkara perkreditan ini dimaksud dengan perseolan perkara perdata, dimana menurut terminologi hubungan antara debitur dan kreditur (bank) adalah hubungan hutang piutang. Hubungan ini lahir

dikarenakan oleh perjanjian. Debitur berjanji kepada pihak kreditur untuk mengembalikan pinjaman kreditnya beserta bunganya.

Jika pinjaman tertentu telah menyebabkan tanda-tanda kredit macet, maka dapat secara sistematis mendeteksi kredit macet dengan mengembangkan sistem sadar diri, dan bank secara teliti untuk melihat akan halnya kredit macet itu akan terjadi yang disebabkan oleh pihak debitur. Bank selaku pemberi kredit ke nasabah, bank harus lebih melihat potensi dari nasabah apakah sanggup dalam membayar kreditnya atau tidak, disini bisa dilihat bank tidak dapat menghindari kredit bermasalah tetapi bank bisa menekankan akan resiko kredit macet itu terjadi.

Pihak kreditur diberikan hak yang khusus dalam penyelesaian kredit ini yang mana pihak kreditur memiliki hak/kedudukan dalam menjual agunan pihak debitur sesuai dengan “Pasal 1134 KUHPerdara yang berbunyi : Hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undang-undang dengan tegas menentukan kebalikannya.”

Penyelesaian kredit ini merupakan pemutusan hubungan antara bank dengan debitur. Ini merupakan langkah terakhir karena jika hubungan ini dilanjutkan akan menimbulkan kerugian lebih besar bagi Bank. Menurut Fernando S Sembiring, S.H selaku SAM Litigasi di Bank Panin Cabang

Pekanbaru ada dua bentuk penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank Panin cabang Pekanbaru, yaitu :

a. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai merupakan prioritas bank. Penyelesaian kredit secara damai antara lain :

- 1) Keringanan tunggakan bunga atau denda maksimum sebatas bunga atau denda yang belum terbayar oleh debitur.
- 2) Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara di bawah tangan oleh debitur atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- 3) Pengambil alihan aset debitur oleh Bank Panin untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal ini tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Bank Panin cabang Pekanbaru.

b. Penyelesaian kredit macet melalui Jalur Hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitur tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Adapun cara penyelesaian kredit macet dengan menggunakan pendekatan hukum yang ada dalam praktik perbankan yaitu :

- 1) Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam “Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditur pemegang Hak Tanggungan. Khususnya bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Karena hanya inilah

pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitor menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan.”

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) cara eksekusi hak tanggungan yaitu :

a. Eksekusi yang disederhanakan

Jika terjadinya wanprestasi dari pihak debitur, objek hak tanggungan dapat di jual oleh pihak kreditor atas kekuasaannya sendiri, dari penjualan obyek tersebut diambil untuk pelunasan utang dari pihak debitur. Jika lebih seorang kreditor pemegang hak tanggungannya, maka pemegang hak tanggungan pertama lah yang memiliki wewenang untuk menjualnya. Dilaksanaan penjualan obyek hak tanggungan harus di lakukan di kantor lelang. Jika objek hak tanggungannya

dijual atas kekuasaan sendiri, tanpa adanya izin terlebih dahulu dari pihak debitur, maka di perlukannya lah janji debitur yang mana diatur di pasal 11 ayat 2 UUHT. Pada akta pemberian hak tanggungan janji itu harus dicantumkan.

b. Parate eksekusi

Dalam “pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.” Mengenai permintaan dari pihak kreditur sebagai pemegang hipotik, yang mana ketua pengadilan negeri menyampaikan agar pihak debitur memenuhi syarat-syarat dan kewajibannya dan jika tidak melakukannya, maka dilakukan eksekusinya tanpa diperlukannya pengajuan gugatan terlebih dahulu. Sehubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan tidak diatur secara khusus dalam UUHT sehingga tetap masih di berlakukannya ketentuan hukum acara eksekusi hipotik dan tanpa mengajukan gugatan.

Penulis mewawancarai Fernando S Sembiring, S.H selaku SAM Litigasi di Bank Panin Cabang Pekanbaru mengatakan bahwasannya cara sita eksekusi yang sering digunakan oleh pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru ialah dengan cara eksekusi pengadilan ini dikarenakan adanya kepastian hukum karena rata-rata pihak debitur yang kreditnya macet diabaikannya Surat Peringatan dari pihak Bank baik itu SP 1, SP 2, dan SP 3. Dan juga dari penyelesaian lewat Pengadilan Negeri ini diberi teguran kembali oleh Pengadilan Negeri yaitu dengan istilah Aan Maning. Biasanya pihak debitur melakukan permohonan kembali ke Pengadilan

Negeri untuk memperpanjang masa waktu pembayaran kreditnya/hutangnya, dari pihak Kreditur/bank biasanya akan diberikan waktu selama 3 bulan untuk menyelesaikan kredit macetnya tapi keputusan ini diberikan tergantung dari pihak Krediturnya apakah pihak debitur benar-benar ingin melunasinya apa tidak maka dari itu pihak Kreditur (Bank) akan meninjau Kembali dari permohonan si debitur kepada Pengadilan Negeri. Jika permohonan itu benar-benar dapat di pertimbangkan maka pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru akan melaporkan kembali ke Pengadilan Negeri agar diberikannya waktu selama 3 bulan untuk melunasi kreditnya pihak debitur. Dan jika tidak juga melunasi setelah dikasih waktu selama 3 bulan maka pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru akan melanjutkan langsung sita eksekusi di Pengadilan Negeri.

2) Penjualan dibawah tangan Obyek Hak Tanggungan

Sesuai dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan, sebenarnya Undang-Undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan).

Sarana hukum ini diatur dalam “pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keraguraguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga

terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantukannya ketentuan yang ada dalam pasal 20 ayat 2 UUHT ini tidak ada keragu-raguan lagi.

Penulis mewawancarai Fernando S Sembiring, S.H selaku SAM Litigasi di Bank Panin Cabang Pekanbaru mengatakan bahwasannya penjualan obyek di bawah tangan ini merupakan dari kesepakatan bersama antara pihak debitur dan pihak kreditur. Pihak debitur maupun pihak kreditur dapat mencari pembeli dari agunan ini jika sudah adanya pembeli dari pihak kreditur maupun pihak debitur agunan ini dapat di jual kepada pihak pembeli dan dari penjualan agunan tersebut dapat melunasi hutang pihak debitur. Cara penyelesaian dibawah tangan ini sangat bagus sekali dilakukan karena tidak merugikan kedua belah pihak dari segi waktu dan uang, seperti pada saat sita eksekusi di Pengadilan Negeri yang mana pengurusannya banyak memakan waktu dan biaya, padahal Hak Tanggungan ini mempunyai Hak Eksekutorial tetapi penyelesaiannya tidak semudah dan secepat yang terjadi dilapangan.

- 3) Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Adapun pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK RI) No. 27/PMK.06/2016 BAB I Pasal 6 Tentang Prinsip dan Jenis Lelang yaitu salah satunya mengenai : Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dan diatur pula dalam BAB IV “pasal 14 Tentang Persiapan Lelang yang berbunyi:

- 1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi, suami atau istri debitur atau tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- 2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- 3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.”

Penulis melakukan wawancara dengan Pegawai kantor lelang yang di wakikan oleh Lamrahman, S.H., M.H., sebagai Pelelang ahli muda di Kantor Lelang Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, mengatakan bahwasannya ada hambatan-hambatan KPKNL dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Adanya gugatan dari pihak debitur ataupun pihak ketiga selain debitur/tereksekusi dalam rencana pelaksanaan lelang;
- 2) Dokumen persyaratan pelaksanaan lelang tidak ada/belum ada, misalnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
- 3) Adanya janji untuk pengosongan Objek Hak Tanggungan tidak berjalan efektif sehingga pada pelaksanaan lelang tersebut objek hak tanggungan yang dilelang tidak laku, karena objek lelang masih berpenghuni.

Bisa dilihat dari poin-poin diatas terdapatnya hambatan-hambatan saat dilakukannya eksekusi hak tanggungan, hambatan-hambatan ini sering mendapat gugatan dari debitur/pihak ketiga, padahal sebelumnya sudah dijelaskan kepada pihak debitur isi dari “UU No.4 Tahun 1996 UUHT Pasal 6 yang berbunyi : Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut.”

Dan jika gugatan terjadi juga oleh pihak debitur maka upaya yang akan di lakukan KPKNL menurut Lamrahman, S.H., M.H., ialah :

- 1) KPKNL akan menghadiri panggilan sidang gugatan perdata dari debitur sesuai hukum acara yang berlaku.
- 2) Menyiapkan petugas yang ahli dibidang pendampingan/hukum acara di peradilan.
- 3) Menyiapkan jawaban dan bukti-bukti yang mendukung terkait proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- 4) Berkoordinasi dengan pihak tergugat lainnya khususnya pemohon lelang (kreditur).
- 5) Apabila dalam gugatan tersebut ternyata gugatan dikabulkan/diterima, KPKNL akan menggunakan upaya hukum untuk banding, kasasi, bahkan upaya hukum luar biasa (Peninjauan Kembali).

Penulis mewawancarai Fernando S Sembiring, S.H selaku SAM Litigasi di Bank Panin Cabang Pekanbaru mengatakan bahwasannya penjualan agunan langsung di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) tanpa

melalui Pengadilan Negeri ini jarang dilakukan oleh pihak Bank Panin dikarenakan pihak debitur rata-rata menempati agunannya tersebut, biasanya penjualan dibawah tangan ini dilakukan apabila dari pihak debitur setelah dikenakan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan 3 tidak juga ditanggapi dan juga setelah di hubungi tidak menjawab lalu survey ke lokasi agunan pihak debitur tidak menempati agunan tersebut maka penjualan agunan bisa di laksanakan langsung di Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, mengingat lebih cepatnya penyelesaian langsung di KPKNL tanpa dilakukannya permohonan sita eksekusi terlebih dahulu di Pengadilan Negeri.

Dan juga hasil dari penjualan agunan di Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan di berikan sesuai jumlah dari hutangnya saja seperti yang dikatakan di “Pasal 1132 KUHPerdara yang berbunyi : Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Hasil penjualan dari agunan tersebut berguna untuk pelunasan sisa hutang dari pihak debitur ke pihak kreditur yang mana cara penyelesaian kredit dengan menjual agunan ini adalah salah satu cara yang harus dilakukan setelah cara damai tidak memberikan titik terang, dan juga hasil dari penjualan agunan ini sesuai dengan dikatakan oleh Pengadilan Negeri bahwasannya hasil dari penjualan agunannya diberikan hanya sesuai dengan hutang pihak debitur kepada

pihak kreditur sisa dari penjualan agunan tersebut akan diberikan kepada pihak debitur.

Dan setelah penulis menjabarkan diatas tentang penyelesaian kredit macet penulis juga mewawancarai konsumen Bank Panin Cabang Pekanbaru yang terjadinya kredit macet pada kreditnya. Penulis menanyakan mengapa bisa terjadinya kredit macet pada konsumen tersebut, dan konsumen yang tidak ingin di sebutkan namanya itu berinisial R dan A. Konsumen/nasabah Bank Panin Cabang Pekanbaru yang berinisial R ini mengatakan bahwannya kreditnya macet dikarenakan dari segi usaha mengalami kebangkrutan dan tidak dapat melanjutkan pembayaran kreditnya, dan si R juga sudah mendapatkan Surat Peringatan 1 setelah tidak melakukan pembayaran selama 3 bulan dan setelah itu SP 2 dan SP 3 juga telah diberikan kepadanya, maka dari itu agunan yang di tempatnya di sita eksekusi oleh pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Dan penulis juga mewawancarai konsumen Bank Panin yang berinisial A yang melakukan kredit macet di Bank Panin Cabang Pekanbaru, si A sebagai konsumen tidak dapat membayar kreditnya/hutangnya dikarenakan sudah tidak bekerja lagi dan terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) oleh perusahaan ia bekerja, dan Bank Panin cabang pekanbaru melaksanakan segala prosedur kredit macet dan akhirnya agunan di sita eksekusi juga dan agunan di lelang di KPKNL Pekanbaru, tetapi agunannya terjual lebih dari sisa hutang nya di Bank Panin Cabang Pekanbaru, dan dari pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru tidak dapat mengambil sisa dari penjualan agunannya karena sudah sesuai dengan

diperjanjikan di Pengadilan Negeri Pekanbaru bahwasannya pelunasan kreditnya hanya sesuai dengan sisa hutangnya kepada Bank dan sisanya lagi akan diberikan kepada pihak debitur/nasabah.

Dalam penyelesaian sengketa atau kredit macet yang dialami Bank Panin Cabang Pekanbaru, dapat dilakukan dengan cara memilih salah satu cara yang penulis paparkan di atas, dengan cara penyelesaian secara damai atau penyelesaian secara hukum terlebih dahulu untuk mendapatkan itikad baik dari pihak debitur. Tetapi cara yang paling baik sesuai dengan prinsip dari Bank Panin Cabang Pekanbaru adalah penyelesaian secara damai yang paling tepat, karena selain tidak mengeluarkan biaya tambahan, dan memakan banyak waktu. Yang mana dikatakan oleh Fernando S Sembiring, S.H selaku SAM Litigasi di Bank Panin Cabang Pekanbaru penyelesaian secara jalur hukum sangat banyak memakan biaya dan juga waktu, biasanya pihak Bank Panin Cabang Pekanbaru mengajukan permohonan di Pengadilan Negeri masalah kredit macet sampai 15 kredit macet yang di sebabkan oleh debitur, dan biaya dalam pengurusannya sangat banyak memakan biaya, maka dari itu penyelesaian secara damai yang paling benar dilakukan agar kedua belah pihak sama-sama diuntungkan. Tetapi jika cara ini tidak mendapatkan titik terang maka cara penyelesaian jalur hukum lah yang paling tepat dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang terjadi pada Bank Panin Cabang Pekanbaru.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, maka penulis dapat memberikan kesimpulan :

1. Prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Panin cabang Pekanbaru ialah sebagai berikut :
 - a. Bank Panin cabang Pekanbaru dalam memberikan kreditnya dengan menggunakan prinsip ke hati-hatian yang mana ini dilakukan guna mencegah pihak debitur terjadinya kredit macet maka dari itu Bank Panin cabang pekanbaru sangat hati-hati memilih calon debiturnya.
 - b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan
2. Prosedur Penyelesaian kredit macet serta hambatan hambatannya dengan Hak Tanggungan di Bank Panin cabang Pekanbaru adalah sebagai berikut :
 - a. Di Laksanakannya Penyelesaian Kredit Macet secara Damai
 - b. Di Laksanakannya Penyelesaian Melalui Jalur Hukum
 - c. Di Laksanakannya Penyelesaian Kredit Macet di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL)

B. Saran

1. Disarankan kepada Bank Panin Cabang Pekanbaru lebih memperhatikan pada faktor internal ini, berupa kondisi usaha, karakter debitur, dan kemampuan manajeral sehingga dapat menekankan terjadinya kredit macet.
2. Pihak debitur seharusnya sebelum melakukan penandatanganan Surat Perjanjian Kredit (SPK) harus memahami isi dari perjanjian tersebut, agar mengetahui apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari debitur selama melakukan perjanjian dengan Bank Panin cabang Pekanbaru. Dan juga Bank Panin cabang Pekanbaru harus lebih di optimalkan lagi dalam

menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut agar tidak terjadinya kredit macet yang di sebabkan oleh pihak debitur.



DAFTAR PUSTAKA

a. BUKU-BUKU

- Abdullah, T. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Adjie, H. (2018). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.

- Admiral. (Oktober 2018). Aspek Hukum Kontrak Lesing dan Kontrak Financing. *UIR Law Review Vol 02 No 2*, 397.
- Badruzaman, M. D. (2014). *Aneka Hukum Bisnis*. Jakarta: Alumni.
- Hadisaputro, H. (1986). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hermansyah. (2007). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (2008). Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Kashadi, P. P. (2008). *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Margono, S. (2000). *ADR dan Arbitrase*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Naja, H. D. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A. P. (2015). *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, W. (2011). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Purwahid Patrik, K. (2007). *Hukum Jaminan*. Semarang: PT. Fakultas Hukum UNDIP.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rivai, V. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada..
- Salim, H. (2007). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satrio, J. (2007). *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sidabariba, B. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT*. Bandung: Alumni.
- Soeroso, R. (1999). *Perjanjian Dibawah Tangan (Pedoman dan Pembuat Pengaplikasian Hukum)*. Bandung: Alumni Bandung.

- Sofwan, S. S. (1980). *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: C.V Bina Usaha.
- Subekti. (1989). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- Supramono, G. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syaahrani, R. (2000). *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Syahrani, R. (1992). *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Usman, R. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

b. JURNAL

- Admiral, *Aspek Hukum Kontrak Lesing dan Kontrak Financing*, UIR Law Review, Vol. 02, No. 02, Oktober Tahun 2018, Hlm 397

c. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor : 2/KN/2017

Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993

KUHPerdata pasal 1131, 1132, 1134, 1313

d. Internet

www.panin.co.id

