
PENYALURAN KREDIT MELALUI BANK DALAM MENUNJANG USAHA PELAKU EKONOMI

Syahrul
Praktisi Hukum
E-mail: jurnal@sthb.ac.id

Abstract

The position of a bank as monetary institution which has a credit business gives a big impact in regulating the payment traffic required in increasing economic development in Indonesia. In business world, in the frame work of accelerating development there should be an additional capital, so they often make an agreement, and the agreement itself requires a guarantee.

Using mutual agreement in trading world is a very efficient thing, mainly in banking world. Important things, elements are made completely and specifically. Only something that needs to be discussed and confirmed with the customers is still in the blank space and it will be filled in after being discussed with the concerned party. If the mutual agreement is signed by the two parties, will and agreement are assumed to be achieved.

Debtors who have faced a problem with the banks a shutdown of credit, The banks will submit the guaranteed land to the creditors, and the creditors will look for buyers as soon as possible.

Keywords: *monetary institution; shutdown of credit; credit guarantee; guarantee execution*

Abstrak

Kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang kredit, berpengaruh sangat besar dalam menentukan lancar tidaknya arus lalu lintas pembayaran yang diperlukan dalam peningkatan pembangunan bidang ekonomi di Indonesia. Dalam dunia usaha dalam rangka mempercepat pembangunan memerlukan penambahan modal sehingga untuk itu mereka sering mengadakan perjanjian dan perjanjian ini biasanya disertai dengan jaminan.

Pemakaian perjanjian baku dalam dunia perdagangan dirasakan sebagai suatu hal yang sangat efisien, terutama dilapangan perbankan. Hal-hal yang dianggap perlu dan penting dimuat secara lengkung dan terperinci. Hanya hal-hal yang masih memerlukan pembicaraan dan atau konfirmasi dengan pihak nasabah saja, yang masih dikosongkan dan baru diisi, setelah dibicarakan dengan pihak yang bersangkutan, apabila dibuat perjanjian baku ini ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka kehendak serta kata sepakat, dianggap telah tercapai.

Para debitur yang telah menghadapi kredit macet dengan Bank, maka dengan segera Bank akan menyerahkan nasib tanah yang dijaminan kepada Kreditur dan kreditur akan segera mencari pembeli sehingga eksekusi hampir tidak pernah terjadi.

Kata Kunci: *Lembaga Keuangan, Undang-Undang Perbankan, Kredit Macet, Jaminan Kredit, Eksekusi jaminan*

A. PENDAHULUAN

Pada pembangunan nasional yang sekarang giat dilaksanakan oleh negara Indonesia dan dilakukan untuk meningkatkan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia. Hal ini dilakukan secara berkelanjutan berdasarkan kemampuan nasional dengan memperhatikan tantangan dan perkembangan global, terutama dalam pembangunan di bidang ekonomi yang diharapkan dapat menunjang pembangunan sektor-sektor lain. Sektor ekonomi secara tidak langsung merupakan sektor yang paling mendukung dan penunjang utama dalam keberlangsungan pembangunan.

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan di pihak lain sebagai pihak-pihak yang kekurangan dana. Penyaluran dana oleh bank yang dibutuhkan oleh masyarakat harus menjadi sumber dana dalam meningkatkan ekspansi usaha bagi para pengusaha.

A. PEMBAHASAN

1. Perjanjian Kredit Dalam Hukum Perbankan

Di masyarakat, terutama dalam masyarakat modern banyak dibuat perjanjian dari yang sederhana sampai yang paling canggih. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis dan dituangkan dalam akta di bawah tangan atau akta autentik. Terutama perjanjian yang berkaitan dengan dunia bisnis, yaitu

perdagangan dan perbankan dituangkan dalam akta autentik, yaitu akta Notaris, hal itu untuk menjaga agar apabila perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, akta tersebut dapat diajukan sebagai bukti di sidang pengadilan.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 BW). Perjanjian berisi janji atau kesanggupan para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Suatu perjanjian dapat bersifat timbal balik adalah suatu perjanjian di mana satu pihak menyanggupi untuk melakukan suatu prestasi, dan pihak lain sebagai imbalannya juga menyanggupi untuk melakukan suatu prestasi atau bersifat sepihak adalah perjanjian di mana hanya satu pihak saja yang menyanggupi.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut azas kebebasan untuk membuat perjanjian yang berarti setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian apa saja asalkan perjanjian tersebut tidak melanggar Undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk membuat suatu bentuk dari perjanjian.

6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).¹

Dalam Pasal 1320 BW disebutkan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat Mereka yang membuat perjanjian.

Harus sepakat artinya setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang mereka buat, apa yang dikehendaki oleh satu pihak, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian, dalam Pasal 1330 BW dijelaskan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian antara lain adalah orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan dan wanita yang bersuami.

3. Obyek tertentu.

Obyek perjanjian haruslah suatu hak atau barang yang cukup jelas dan dapat ditentukan jenisnya

4, Suatu sebab yang halal.

Maksudnya adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau sebab yang terlarang adalah batal demi hukum (Pasal 1335 BW). Artinya bahwa para pihak tidak terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut.

Dalam setiap Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Bank terhadap nasabahnya

selalu diawali dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Permohonan tersebut layak untuk diberikan oleh Bank dengan memperhatikan beberapa aspek yang antara lain:

a. *The Five C's of credit analisis.*

Bank sebelum menyetujui pemberian kredit akan menilai debiturnya dengan menggunakan *The Five C's Credit Analisis*, dalam praktek secara serius dan konsekwen. Adapun 5C itu adalah *Character* (Kepribadian, moral dan Kejujuran calon debitur), *Capacity* (Kemampuan calon debitur dalam mengendalikan dan mengembangkan usahanya), *Capital* (Modal yang dimiliki oleh debitur pada saat pengajuan Kredit), *Collateral* (Agunan atau jaminan benda atau orang yang dapat diberikan oleh debitur) dan *Condition* (Keadaan ekonomi pada umumnya keadaan ekonomi nasional dan internasional dan keadaan ekonomi debitur itu sendiri yaitu kedudukan usahanya sehubungan dengan pemasaran hasil produksinya).

b. Lembaga Jaminan yang ideal.

Jaminan yang ideal adalah jaminan yang memberi kepastian kepada Bank, bahwa benda yang dijaminakan itu, setiap saat, bila perlu dapat dengan mudah dijual dan hasilnya akan cukup untuk membayar kembali kredit dan bunganya yang harus dibayar.

c. Syarat-syarat sahnya perjanjian kredit

d. *Standart contract.*

Perjanjian yang sudah mendapatkan persetujuan atau kesepakatan

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 47.

dituangkan dalam bentuk Perjanjian Kredit atau Pengakuan Hutang.

Pencatuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 12 dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut:²

- a. Bahwa Pembentuk Undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit Bank adalah hubungan kontraktual antara Bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit Bank berlaku Buku III (tentang Perikatan) pada umumnya dan Bab ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUH Perdata pada umumnya.
- b. Bahwa pembentuk Undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit Bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan Pasal 1 ayat 12 Undang-undang perbankan tahun 1992 tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit Bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis.

2. Jaminan Kredit Dalam Hukum Perbankan

a. Pengertian Asas dan Jaminan

Mengingat nasabah dalam kegiatan sebagai pelepas uang, dilain pihak jika

dibandingkan dengan kegiatan bank dibidang asset kepentingan bank secara yuridis sudah lebih mantap, kiranya adil dan wajar apabila kepentingan nasabah dan bank secara yuridis maupun finansil mempunyai kualitas yang sama. Di samping itu masalah yang lebih penting adalah perlunya pembinaan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan melalui pemberian jaminan kepastian hukum bagi nasabah.

Dalam Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tidak disebutkan secara tegas mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur/debitur.

Bunyi Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992:

“Dalam Memberikan Kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas Kemampuan dan Kesanggupan untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Dari ketentuan di atas, maka jelas bahwa jaminan atau agunan harus disediakan oleh debitur. Dengan demikian jaminan kredit adalah suatu jaminan, baik berupa benda atau orang yang diberikan oleh debitur kepada debitur, yang diperlukan untuk memperlancar pemberian kredit dan ditujukan untuk menjamin agar kreditur tidak dirugikan, apabila ingkar janji atau tidak mampu mengembalikan pinjamannya tepat pada waktunya.

Asas pemberian jaminan bila ditinjau dari sifatnya:³

² *Ibid.*, hlm. 179.

³ *Ibid.*, hlm. 173.

- 1) Jaminan yang bersifat umum jaminan yang diberikan oleh debitur pada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) atas kreditur yang satu dengan kreditur yang lain.
- 2) Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia sebagai kreditur *privilege* (hak preverent).

Unsur unsur jaminan adalah:⁴

- 1) Jaminan tambahan
- 2) Diserahkan oleh debitur kepada Bank
- 3) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Kontruksi jaminan menurut Hartono Hadisoeparto⁵ adalah “Sesuatu yang kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan” (Hartono Hadisoeparto, 1984:50)

b. Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam Pasal 24 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”.⁶

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam:

- 1) Jaminan materiil (Kebendaan), yaitu jaminan kebendaan.
Jaminan kebendaan mempunyai ciri

kebendaan artinya memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sipat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Untuk benda bergerak digunakan lembaga fidusia dan gadai sedangkan untuk benda tidak bergerak digunakan lembaga jaminan hipotik dan *creditverband*.

- 2) Jaminan imateriil (perorangan) yaitu jaminan perorangan.
Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

c. Jaminan Kebendaan

Dari uraian di atas, maka jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam sebagai berikut:

- a. gadai (*pand*), diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata.
- b. Hipotik, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata dan *Creedietverband*, diatur dalam Stb 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb 1937 No. 190.
- c. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- d. Jaminan Fidusia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotik dan *creedietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Undang-

⁴ H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 22.

⁵ *Ibid.*, hlm. 24.

⁶ *Ibid.*, hlm. 27.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga Hipotik.

Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 sebagai pelaksanaan amanat UUPA merupakan upaya penyesuaian di bidang konsepsi dan administrasi hak atas tanah, khususnya di bidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Searah dengan asas pemisahan horisontal yang dianut oleh hukum pertanahan kita, maka benda-benda yang terletak di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, bukan merupakan bagian dari tanah.

c.1. Gadai (*pand*)

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atau suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, terkecuali untuk biaya-biaya melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Dalam praktek perbankan di Indonesia, gadai jarang dipergunakan, biasanya hanya sebagai jaminan tambahan di samping jaminan pokok yang lain, justru oleh karena debitur memerlukan benda tersebut untuk dipakai, sehingga gadai terasa berat untuk dilaksanakan.

Yang dapat dijadikan obyek gadai adalah benda bergerak ini dibagi menjadi 2 macam, yaitu benda bergerak berwujud dan tidak berwujud. Benda bergerak berwujud adalah benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan seperti emas, arloji sepeda motor. Benda yang tidak berwujud seperti piutang atas tunjuk, piutang atas bawah.

c.2. Hipotik dan Creditverband

Dalam Pasal 1162 BW menyatakan:⁷

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu penghutangan“.

Secara Formil, yaitu mempunyai pembebanan, pendaftaran dan penghapusannya diatur dalam P.M.A Nomor 15 Tahun 1961. Selanjutnya dalam PMA Nomor 15/1961 ditentukan bahwa yang dapat dibebani dengan hipotik adalah tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha. Hipotik sebelum tahun 1996 termasuk benda jaminannya adalah tanah.

Hipotik senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit desuite*). Bersifat tidak dapat dibagi-bagi dan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk dapat

⁷ Retnowulan Sutantio, *Kapita Selektia Hukum Perbankan*, Cetakan pertama, IKAHI, 1995, hlm. 60.

terlebih dahulu mengambil pelunasan piutangnya dengan mengesampingkan kreditur-kreditur yang lainnya.

Praktek perbankan biasanya hak hak atas tanah yang dijadikan jaminan hipotik. Hak atas tanah sebagai jaminan pembayaran hutang, mengandung pengertian bahwa hak atas tanah tertentu, oleh yang berhak menjaminkan hak itu disediakan secara khusus kepada kreditur, bahwa hutang tertentu dari seorang debitur akan dilunasi pada saat yang diperjanjikan. Jika debitur mengingkari janjinya, maka kreditur berhak menjual hak atas tanah tersebut dan megambil uang dari hasil penjualannya untuk diperhitungkan sebagai pembayaran hutang debitur

Untuk memperkuat kedudukan Bank sebagai kreditur, dalam pembebanan hipotik dapat diperjanjikan pula janji-janji lainnya dan karena hak atas tanah sebagai jaminan hipotik mempunyai kedudukan yang kuat, maka sertifikat hipotik diserahkan pada kreditur, juga sertifikat tanah milik debitur selalu dipegang oleh kreditur, sampai hutang dilunasi.

Setelah berlakunya UUPA Pembebanan Hipotik harus dilakukan dengan membuat akta oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta tanah, Notaris dan akta yang dibuat antara lain adalah Perjanjian Kredit yang dibuat secara Notariil, Surak Kuasa untuk memasang hipotik Akta pembebanan Hipotik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat hipotik yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan Nasional.

c.3. Hak Tanggungan

Sehubungan dengan hal tersebut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25,33, dan 39 UUPA). Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Tanggungan diamanatkan melalui pasal 51 UUPA. Selanjutnya Pasal 57 UUPA menentukan bahwa selama undang undang yang dimaksud oleh Pasal 51 belum terbentuk, maka diberlakukan ketentuan ketentuan hipotik dan *creditverband* sebagai pelengkapannya. Dengan adanya ketentuan dalam pasal peralihan tersebut, sejak mulai berlakunya UUPA kecuali mengenai objeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh UUPA, terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan ketentuan hipotik dan *creditverband*.

Hal ini terlihat kontradiktif bila dibandingkan dengan bunyi judul Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah yang mencantumkan kata-kata "Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah". Berdasarkan rumusan judul tersebut terkesan bahwa UUHT telah meninggalkan hukum Adat sebagai dasar hukum tanah nasional dan menggantinya dengan asas perlekatan. Idealnya jaminan kebendaan bagi tanah harus berada dalam kerangka dan dasar pemikiran UUPA, yaitu Hukum Adat yang menganut asas pemisahan horisontal. Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA secara substansial banyak mengambil alih ketentuan Hipotik dan *creditverband* yang diatur dalam Buku 11 BW Kenyataan tentang adanya

inkonsistensi asas tersebut berimplikasi pada kepastian hukum, terutama peran Hak Tanggungan sebagai pengaman dalam perjanjian kredit bank.

c.4. Fidusia

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia fidusia adalah:⁸

“Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu”.

Dalam praktek perbankan di Indonesia, fidusia banyak dipergunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, di samping hipotik. Dalam praktek jaminan fidusia dipergunakan bagi kredit-kredit kecil. Fidusia banyak digunakan baik sebagai jaminan pokok maupun sebagai jaminan tambahan sehingga jaminan fidusia adalah perjanjian *accessoir* dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

Jaminan fidusia dituangkan dalam bentuk akta notariil yang substansinya dibakukan oleh pemerintah dengan maksud melindungi pemberi fidusia.

d. Upaya Hukum Eksekusi Jaminan Kebendaan Terhadap Kredit Macet

Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya. Surat perjanjian kredit yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian atau adanya unsur-unsur lain yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian dapat menimbulkan akibat terjadinya kredit macet⁹. Penyebab kredit macet intern dan ekstern lainnya, kenakalan dari oknum Bank sendiri, perubahan moneter dan perkembangan ekonomi luar negeri.¹⁰

Jaminan kebendaan yang terdiri dari Hipotik dan *creditverband*, hak tanggungan digunakan untuk benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah dan hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah Hak Milik, hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Demikian menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA dan kemudian berubah dengan munculnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 ada 5 jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan yaitu:¹¹

- 1) Hak milik
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Guna Usaha
- 4) Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah

⁸ *Ibid.*, hlm. 55.

⁹ H.R. Purwoto S Gandasubrata, *Renungan Hukum*, IKAHI, 1998, hlm. 389.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra aditya Bakti, 1991, hlm. 100.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, 1999, hlm. 57.

ada dan atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik dari pemegang hak atas tanah yang dibebannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Esensi dari hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh debitur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.

Pengalihan Hak atas tanah tersebut dengan sendirinya akan beralih kepada pembeli yang baru dengan cara penghapusan atau roya atas pembebanan hak tanggungan yang melekat pada sertifikat tanah tersebut yang dilakukan oleh pihak Bank dengan melampirkan pengantar roya dilanjutkan dengan penghapusan roya oleh Badan Pertanahan Nasional dan kemudian dilakukan balik nama ke atas nama pembeli baru berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bila cara di atas tidak dapat dijalankan oleh Bank, maka pihak Bank akan secara tegas menempuh cara terakhir yaitu meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat di mana debitur tinggal atau Pengadilan Negeri domisili yang telah dipilih, untuk melakukan Eksekusi. Eksekusi atas title aksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada

sertifikat hak tanggungan. Bila debitur cidera janji, maka dapat dieksekusi seperti haknya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak tanggungan jika dengan ini akan diperoleh harga yang tinggi.

e. Jenis Jaminan Kebendaan Yang Sering Dipakai Oleh Lembaga Pembiayaan

Di dalam dunia perbankan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 UU No. 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan, bahwa "Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan. Melihat ketentuan Pasal 1131 BW yang menyatakan bahwa, setiap kreditur mempunyai hak jaminan atas piutangnya berupa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari.

Jaminan berdasar Pasal 1131 BW tersebut bersifat umum, berlaku untuk seluruh kreditur. Sedangkan Pasal 1132 BW, menyatakan diperbolehkannya hak jaminan yang bersifat istimewa dan didahulukan, misalnya dalam bentuk Hak Tanggungan, yang dahulu dikenal dengan Hipotik.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri "kebendaan" dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat

serta mengikuti benda yang bersangkutan. Dari Kelima golongan jaminan kebendaan yang antara lain adalah: Gadai, Hipotek dan *Creditverband*, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, maka yang banyak digunakan dalam perjanjian Kredit dalam dunia perbankan adalah Hak Tanggungan disamping hipotik dan fidusia dengan alasan manfaat terutama bagi kreditur dan debitur, yaitu:

1) Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup.

Hak atas tanah mudah di jual, harganya terus meningkat, mempunyai sertifikat atau tanda bukti hak, tercatat dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur yaitu piutangnya dilunasi terlebih dahulu dari hasil penjualan barang yang dijaminan dengan mengesampingkan kreditur-kreditur yang lain.

2) Memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur.

Pada kreditur kepastian hukum untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur.

Pada debitur kepastian hukum untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan dan adanya kepastian dalam berusaha karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut.

3) Keuntungan karena adanya asas pemisahan horizontal.

Memungkinkan bagi perbankan untuk membebaskan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sekalipun hak atas tanahnya adalah objek hak tanggungan.

Memungkinkan bagi perbankan untuk membebaskan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang hak atas tanah itu bukan sekalipun hak atas tanahnya adalah objek hak tanggungan misalnya benda-benda yang berkaitan dengan tanah hak pakai atas hak milik, tanah hak pengelolaan, tanah hak sewa dan lain sebagainya.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

a. Dalam praktek perbankan sering terjadi bahwa kredit yang diberikan macet. Meskipun Bank mempunyai kedudukan yang kuat dan langsung dapat meminta eksekusi untuk memperoleh pelunasan hutangnya. Pelunasan kredit macet yang tidak berhasil dengan jalan damai, maka dapat dilakukan eksekusi melalui pengadilan dengan memerintahkan panitera atau juru sita untuk melakukan sita eksekusi terhadap benda yang dijaminan setelah prosedur hukum terlampui, maka benda yang telah disita itu dapat dilelang untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur dalam hal ini adalah Bank.

b. Pemberian hak tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional ditambah dengan keuntungan lain yang membawa dampak positif kepada jaminan kebendaan yang berbentuk hak tanggungan lebih diminati oleh

debitur atau nasabah dan bank sebagai lembaga pembiayaan.

2. Saran

Penyelesaian apabila terjadi kredit macet melalui Pengadilan negeri Bank hendaknya melampirkan surat persetujuan kredit (yang bersifat autentik) dengan petitum agar putusannya dijatuhkan secara serta merta dan agar sita jaminan yang diminta dinyatakan sah dan berharga sehingga penyelesaian kredit macet melalui pengadilan tidak memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Masih harus dimaksimalisasikan Undang-undang terutama Undang-Undang Hak tanggungan Nomor 4 tahun 1996 karena ternyata masih ada objek hak tanggungan yang pada praktek perbankan belum digunakan oleh debitur atau nasabah seperti pembebanan hak tanggungan terhadap hak pakai, hak pengelolaan dan beberapa hak yang lain yang disebabkan karena dalam pakteknya pembebanan hak tersebut dianggap sulit walaupun sudah ada Undang-undangnya. Diperlukan kesiapan mental pada mereka yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris dan Badan Pertanahan Nasional.

H.R. Purwoto S Gandasubrata, *Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI.

Hasanuddin Rahman, *Aspek Aspek Hukum Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti.

Mariam Darus Badruzaman, S.H., *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, 1991.

R. Subekti dan R.Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, 1984.

Retno wulan Sutantio, S.H., *Kapita selekta Hukum Perbankan Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit di Indonesia*, Jakarta Institut Bankir Indonesia.

Varia Peradilan, *Majalah Hukum*, Ikatan Hakim Indonesia, Tahun 1997.

DAFTAR PUSTAKA

H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada.