

PERJANJIAN KREDIT DAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

Oleh:

Ahmad Muliadi

A. Pendahuluan

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti percaya. Dalam bahasa Belanda *credere* diartikan sebagai *vetrouwen*, dan *believe, trust or confidence* dalam bahasa Inggris¹. Secara umum kredit diartikan sebagai “*the ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid*”².

Kredit merupakan salah satu cara dunia perbankan untuk menyalurkan dana ke masyarakat dan harus diakui bahwa pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit pada nasabahnya. Pada akhirnya pemberian kredit tersebut harus terus menerus dilakukan demi kesinambungan operasionalnya.

Kredit pada prinsipnya adalah pembiayaan yang dilakukan oleh bank guna memenuhi kebutuhan nasabah/debiturnya. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia dalam Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 membedakan istilah kredit dengan pembiayaan³.

Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang dilakukan oleh bank konvensional, sedangkan pembiayaan digunakan

¹ Moch Ali, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Undip, Semarang, 2009, hlm. 22.

² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, hlm 21.

³ Moch Ali, loc.cit.

bagi penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu pada bank yang berdasarkan prinsip syariah⁴.

Perbedaan kedua istilah tersebut terdapat pada bentuk kontra-prestasi yang diberikan oleh nasabah debitur pada Bank selaku kreditur. Pada Bank Konvensional, kontra-prestasinya berupa bunga, sedangkan Bank Syariah kontra-prestasinya berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama⁵.

Pengertian kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 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.

Dalam Pasal 1 butir II UU No. 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga⁶.

Jadi dasar dari kredit ialah kepercayaan. Dengan demikian, apabila seseorang atau suatu lembaga keuangan yang memberikan kredit, percaya bahwa penerima kredit

⁴ *Ibid.*

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 237

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia)*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm 55.

di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan baik berupa barang, uang atau jasa⁷.

Beberapa pengertian kredit diantaranya menurut Levy, Kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari⁸.

Menurut Muhammad Djumhana, Kredit dalam arti ekonomi berarti penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang. Prestasi itu dapat berupa uang, barang maupun jasa⁹. Dalam kredit baik kreditur maupun debitur menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa mendatang.

Seorang debitur meminjam uang dari bank dengan sendirinya pinjaman itu akan dipergunakan sebaik-baiknya, jadi pada dasarnya si debitur sendirilah yang menentukan tujuan dari kreditnya. Ada dua tujuan pokok sebagai berikut: *Profability*; Tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diperoleh atau

⁷ Basiran, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta*, Undip, Semarang , 2009, hlm. 15.

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hlm. 22.

⁹ Muhammad Djumhana, *Sekitar Klausala-Klausala Perjanjian Kredit Bank*, Bina Aksara, Jakarta, 1983, hlm. 17

bunga, dan *Safety*; Keamanan dari fasilitas yang diberikan harus benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

Di dalam Penjelasan Umum UU No.7 Tahun 1992 disebutkan bahwa: Dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan Nasional yang berasaskan kekeluargaan, perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional.

Dengan adanya latarbelakang yang disebutkan di atas maka perlu untuk membahas untuk dianalisis "**PERJANJIAN KREDIT DAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**".

B. Permasalahan

Yang dijadikan permasalahan dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dalam sistem hukum perbankan Indonesia?
2. Bagaimana cara pembebanan jaminan dengan hak tanggungan untuk kepastian hukum akibat perjanjian kredit?

C. Pembahasan

1. **Pelaksanaan Perjanjian Kredit dalam Sistem Hukum Perbankan Indonesia**

Di dalam Penjelasan Umum UU No.7 Tahun 1992 disebutkan bahwa: Dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan Nasional yang berasaskan kekeluargaan, perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional.

Salah satu sarana yang mempunyai peranan strategis dalam penyerasian dan penyeimbangan masing-masing unsur dari Trilogi Pembangunan sebagai suatu wadah untuk mencapai kesejahteraan adalah Perbankan. Peranan dan strategis tersebut terutama disebabkan oleh fungsi utama bank sebagai suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berasaskan demokrasi ekonomi dapat mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Untuk merealisasikan dari apa yang penulis sebutkan di atas, maka bank sebagai lembaga keuangan diharapkan dapat memainkan peranan yang lebih aktif terutama dalam memberikan bantuan dalam bentuk kredit kepada anggota masyarakat. Karena sebagaimana kita ketahui kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan tersebut dapat berfungsi sebagai berikut:

- a. Meningkatkan daya guna usaha;

Disebutkan demikian karena dengan adanya kredit yang diberikan kepada para pengusaha baik kecil maupun menengah serta besar, harus dimanfaatkan untuk mengembangkan usaha secara produktif, bukan digunakan untuk kegiatan yang tidak produktif atau yang bersifat konsumtif, sehingga pengembalian kredit dapat dilaksanakan dari hasil usaha, bukan dari hal yang lainnya.

b. Meningkatkan daya guna barang;

Maksudnya ialah bahwa yang dahulunya barang yang dijadikan jaminan dalam permohonan kredit adalah bersifat pasif dan tidak produktif, dengan adanya upaya untuk menjadikannya sebagai benda jaminan akan lebih dimanfaatkan sementara hak kebendaannya masih tetap ditangan orang yang mengagungkannya tersebut.

c. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;

Maksudnya dalam hal ini bahwa apabila adanya suatu siklus dalam peminjaman uang yang dijadikan masyarakat sebagai tabungan di bank, maka Bank dapat menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan modal dimaksud.

d. Merupakan salah satu alat stabilitas ekonomi;

Maksudnya karena kredit yang dipinjam tersebut dapat diputar atau digunakan untuk kebutuhan produksi dengan sendirinya stabilitas ekonomi masyarakat itu sendiri dapat meningkat.

e. Dapat menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat;

Maksudnya dalam hal ini adalah menunjukkan kepada kemampuan individu yang melaksanakan usaha, sehingga dengan kredit berarti menambah modal dan meningkatkan daya kerja di dalam pengelolaan modal yang diberikan.

- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional;

Dimaksudkan dalam hal ini karena kredit yang dipinjam tersebut dipergunakan untuk kepentingan bisnis dalam dunia perdagangan, yang sekaligus ingin menciptakan suatu keadaan yang lebih baik dari sisi perekonomiannya, sehingga akibat langsungnya adalah peningkatan pendapatan perkapita.

- g. Serta sebagai alat hubungan ekonomi internasional;

Maksudnya dalam hal ini karena pelaksanaan perdagangan yang dilakukan tidak saja mencakup wilayah nasional melainkan juga dapat mencapai perdagangan antar negara yang sekaligus akan menunjukkan kepada suatu peningkatan ekspor dan inport melalui peranan dari dunia perbankan, khususnya dalam pemberian kredit.

Dalam literatur, terdapat beberapa pendapat tentang sifat perjanjian kredit, yaitu sebagai berikut: Windscheid, menurut aliran ini perjanjian kredit merupakan perjanjian dengan syarat tangguh, dalam hal ini pemenuhan syarat tangguh itu semata-mata tergantung pada debitur mau tidak mau mengambil kreditnya.

Jadi perjanjian yang menyangkut pemberian kredit tersebut harus dibuat secara tertulis, akad perjanjian kredit dalam praktek dunia perbankan dikenal dengan beberapa istilah yaitu persetujuan, perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit.

Walaupun telah ditetapkan bahwa perjanjian kredit harus dituangkan dalam bentuk tertulis, sebagaimana dijelaskan di atas, namun tidak terdapat ketentuan

mengenai apakah akta perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk di bawah tangan atau dalam bentuk akta notariil. Dengan demikian akta perjanjian kredit dapat dituangkan baik dalam bentuk tertulis maupun dalam bentuk akta notariil. Arti penting dituangkannya perjanjian kredit dalam bentuk tertulis adalah untuk membuktikan disamping untuk keperluan dokumentasi bank dan nasabah debitur¹⁰. Perjanjian kredit berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan hukum yang memadai¹¹.

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya: Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit¹². Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta dibawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk

¹⁰ *Ibid*, hlm. 33-34.

¹¹ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 264.

¹² Muhammad Djumhana, *op. cit.*, hlm. 228.

akta otentik (dibuat oleh dan dihadapan notaris), mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut: Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditur dan debitur. Hak Debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya dan kewajiban debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak Kreditur untuk mendapat pembayaran kembali pokok dan bunga dan kewajiban Kreditur adalah meminjamkan sejumlah uang kepada Debitur.

Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik Debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.

Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang Debitur artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuatan langsung kepada bank atau kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila Debitur tidak mampu melunasi hutangnya (*wanprestasi*)¹³.

¹³ Sutardjo, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang*, Makalah Dalam Panel Diskusi UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Tantangan dan Pelaksanaannya, Jakarta, 20 Desember 2000, hlm. 129-130.

Dengan demikian dapat dijelaskan, bahwa keutamaan dari perjanjian kredit dalam bentuk tertulis adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi bank jika terjadi sengketa mengenai kredit dikemudian hari. Akta perjanjian kredit tersebut akan menjadi alat bukti bagi bank karena didalamnya tertuang kesepakatan antara bank dan nasabah debitur mengenai syarat-syarat dan pelaksanaan kredit, selain itu perjanjian kredit juga merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu.

Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjaman uang)¹⁴.

Perjanjian kredit biasanya juga diikuti dengan perjanjian jaminan sehingga perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau aksesoir artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Sebagai contoh jika perjanjian kredit berakhir karena ada pelunasan hutang maka secara otomatis perjanjian jaminan akan menjadi hapus atau berakhir. Tetapi sebaliknya jika perjanjian jaminan menjadi hapus atau berakhir, misalnya barang yang menjadi jaminan musnah maka perjanjian kredit tidak berakhir¹⁵.

¹⁴ Sutarno, *loc.cit.*

¹⁵ Moch Ali, *loc.cit.*

Secara jelasnya mengenai sifat perjanjian kredit dapat disebutkan dalam hal ini bahwa perjanjian kredit mempunyai sifat-sifat, yaitu:

- a. Suatu perjanjian kredit yang bersifat riil adalah perjanjian sepihak.
- b. Suatu perjanjian kredit yang bersifat konsensual adalah merupakan suatu perjanjian yang timbal balik.
- c. Suatu perjanjian kredit yang bersifat rekening koran.
- d. Suatu perjanjian kredit yang bersifat perjanjian pendahuluan.
- e. Suatu perjanjian kredit yang bersifat perjanjian standart.
- f. Suatu perjanjian kredit yang bersifat campur tangan Pemerintah.
- g. Suatu perjanjian kredit yang bersifat konsensual obligatoir.
- h. Suatu perjanjian ialah perjanjian pinjam uang secara riil.
- i. Suatu perjanjian kredit dengan adanya suatu jaminan.

Kalau diperhatikan dalam praktek sifat-sifat perjanjian kredit yang disebutkan di atas menunjukkan bahwa sebenarnya perjanjian kredit itu sendiri merupakan suatu perjanjian yang bersifat *sui generis*, artinya perjanjian yang di dalam satu bentuk (draf) perjanjian terdapat beberapa jenis perjanjian yang mengikutinya.

Disebutkan demikian karena kalau diperhatikan secara seksama bahwa perjanjian kredit itu sendiri tidak bisa berdiri sendiri dan merupakan bentuk perjanjian gabungan antara pemberian kreditnya sendiri dengan perjanjian lainnya. Sehingga dengan demikian masalah sifat perjanjian kredit yang diuraikan di atas telah termasuk dan telah tertuang dalam perjanjian kredit yang dibuat antara nasabah dengan bank, yang

dijadikan sebagai patokan atau pedoman dalam menjalankan perjanjian kredit dimaksud.

Selain dari pembagian sifat-sifat yang disebutkan di atas ada lagi yang menyebutkan bahwa sifat perjanjian kredit berdasarkan ajaran yang dianutnya. Maksudnya dalam hal ini bahwa perjanjian kredit itu sendiri dilihat atau ditinjau dari sisi mana pembuatan perjanjian tersebut dilaksanakan yang digantungkan kepada sifat dan karakter dari perjanjian kredit tersebut, sehingga jelas kepada bank tentang penggunaan dan pemanfaatan kredit yang dijadikan sebagai salah satu alasan agar dapat dikabulkannya permohonan kredit.

Persetujuan pemberian kredit oleh bank dituangkan secara tertulis, yang berisi pemberitahuan pada pemohon kredit bahwa bank setuju secara prinsip untuk memberikan kredit. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998¹⁶.

Pasal 8 ayat (1) menjelaskan bahwa: persetujuan pemberian kredit dikeluarkan oleh bank selaku kreditur harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan dan percaya bahwa pemohon kredit tidak akan melakukan wanprestasi¹⁷.

Keyakinan tersebut diperoleh melalui proses penyelidikan terhadap pemohon kredit. Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang itu dapat dipercaya untuk

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 37.

memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrument analisa *the fives credit* atau 5C, yaitu:

a. Watak (*character*)

Watak merupakan dasar penilaian utama. Oleh karena itu harus diketahui benar bagaimana watak dari pemohon kredit, karena dari watak ini nantinya akan dapat diprediksi apakah seseorang yang meminjam atau menggunakan kredit dapat melakukan pembayaran dikemudian hari.

Watak dapat diartikan sebagai kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Seorang analisis perlu menyelidiki dan mencari informasi tentang asal usul kehidupan pribadi pemohon kredit.¹⁸

Penilaian watak atau kepribadian pemohon kredit dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik pemohon kredit untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak menyulitkan bank dikemudian hari.¹⁹

b. Modal (*capital*)

Dalam praktek pemohon kredit mengajukan kredit karena modal yang dimilikinya tidak mencukupi untuk membiayai proyek atau usaha pemohon kredit. Jarang sekali bank memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan pemohon kredit. Seseorang yang mengajukan permohonan kredit baik untuk konsumtif maupun produktif harus memiliki modal awal. Penilaian terhadap modal pemohon kredit diperlukan untuk mengetahui kemampuan pemohon kredit

¹⁸ Sutarno, *op. cit.*, hlm. 93.

¹⁹ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 246.

dalam menjalankan usahanya, demikian juga kemampuan pemohon nantinya dalam memenuhi prestasi dalam melakukan pembayaran atas utang-utangnya.

c. Kemampuan (*capacity*)

Dalam hal ini ditunjukkan pada kemampuan pemohon untuk mengembalikan pinjaman pada waktu yang ditentukan. Penilaian kemampuan pemohon kredit dilakukan dengan memperhatikan pendapatan dari pemohon kredit, pendapatan pribadi jika pemohon perorangan dan pendapatan usaha jika pemohon adalah badan usaha.

Hal lain yang harus diteliti untuk mengetahui kemampuan pemohon kredit adalah keahlian dan kemampuan manajerial pemohon dalam menjalankan usahanya.

d. Jaminan (*collateral*)

Fungsi jaminan adalah sebagai antisipasi jika pemohon kredit ternyata dikemudian hari tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan kredit atau wanprestasi, dapat juga berfungsi memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Jaminan yang disediakan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah mencairkan, nilainya minimal sama dengan jumlah kredit yang diberikan kepadanya.

Jaminan yang dapat diberikan adalah jaminan pokok dan jaminan tambahan baik yang bersifat materiil maupun immaterial. Jaminan memberikan hak pada bank

selaku kreditur untuk mengambil pelunasan jumlah kredit beserta bunganya dari objek jaminan jika nasabah debitur wanprestasi.

e. Kondisi ekonomi (*condition of economy*)

Kondisi ekonomi ini sulit untuk diprediksi, oleh karena itu makayang termasuk dalam kondisi ekonomi antara lain adalah kondisi ekonomi Negara pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit diberikan oleh bank pada pemohon.

Bank harus menganalisis keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank akan dapat diketahui²⁰.

Setelah meneliti lima aspek diatas, selanjutnya bank tetap dalam usaha memegang prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam memberikan kredit, bank juga harus memperhatikan larangan-larangan dalam memberikan kredit²¹. Berdasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 telah diatur pembatasan pemberian kredit dan pemilikan saham oleh bank. Bank tidak diperkenankan atau dilarang memberikan kredit untuk membiayai pembelian saham atau modal kerja dalam jangka waktu kegiatan jual-beli saham, kecuali untuk memberikan kredit investasi untuk pembiayaan barang modal (aktiva tetap/bergerak) yang diperlukan oleh perusahaan yang melakukan kegiatan jual-beli saham atau

²⁰ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm. 248.

²¹ Moch Ali, *op. cit.*, hlm. 39.

pembelian obligasi yang diperdagangkan di pasar modal dan memiliki saham yang tidak dimaksudkan sebagai penyertaan²².

Ketentuan tersebut disempurnakan lagi dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kredit Perusahaan Sekuritas dan Kredit dengan Agunan Saham. Dalam ketentuan ini ditegaskan pembatasan dalam pemberian kredit, atau yang disebut juga sebagai adanya beberapa hal yang dilarang apabila seseorang berkeinginan untuk mengurus dan menggunakan kredit, yaitu:

- a. Bank dilarang untuk memberikan kredit dengan agunan pokok atau agunan tambahan berupa saham perusahaan lain.
- b. Bank dilarang memberikan kredit kepada perorangan atau perusahaan yang bukan perusahaan sekuritas untuk jual beli saham, kecuali pemberian kredit kepada koperasi dalam rangka pembelian saham bank yang bersangkutan.²³

Larangan umum dalam pemberian kredit mengandung maksud bahwa bank selayaknya tidak memberikan kredit yang digunakan untuk usaha-usaha tertentu yang dilarang atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Kebijakan Pemerintah, dengan maksud bahwa pemanfaatan dan penggunaan kredit harus dibuat untuk hal-hal yang sesuai dengan peraturan. Larangan ini mengacu pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau bertentangan dengan kesusilaan

²² *Ibid*, hlm. 40.

²³ *Ibid*.

dan ketertiban umum”²⁴, yang dijadikan sebagai ketentuan hukum memaksa dalam perjanjian kredit, karena terlanggarnya hal dimaksud mengakibatkan perjanjian kredit yang dibuat menjadi batal demi hukum.

2. Cara Pembebanan Jaminan dengan Hak Tanggungan Untuk Kepastian Hukum Akibat Perjanjian Kredit

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan

²⁴ *Ibid*, hlm. 41.

merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Tahap pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996²⁵. Ketentuan terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT mengatakan bahwa :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm, 432

memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini²⁶:

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

²⁶ Johannes Irawan., *Kredit Macet Perbankan, Penyebab dan Upaya Penanggulangannya*, makalah disampaikan pada seminar sehari IBSU, Medan, 16 Nopember 1993, hlm. 6

- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Isi APHT yang wajib dicantumkan, tertuang dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT antara lain:

- 1) Nama dan Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

- 2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan; Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.

4) Nilai Tanggungan;

Nilai Tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, yang menindih persil jaminan. Besarnya nilai tanggungan tersebut jumlah maksimum, sebesar mana kreditor preferen (didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan persil jaminan, kalau debitor wanprestasi). Jumlah tersebut tidak harus sama dengan jumlah utang, bahkan biasanya lebih besar daripada utang, demi untuk menjaga, kalau-kalau pada waktu pelaksanaan eksekusi atas persil jaminan, utang debitor telah membengkak, karena adanya denda, ganti rugi dan/atau tunggakan bunga. Dengan memperjanjikan dan memasang beban yang lebih besar dari utang pokok, diharapkan bahwa kreditor masih tetap bisa preferen untuk seluruh tagihannya (yang karena alasan itu, bisa menjadi lebih besar dari utang pokoknya).

Namun, mengingat bahwa jumlah itu hanya merupakan jumlah maksimum, maka ada kemungkinan bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi persil, jaminan kreditor hanya preferen sampai jumlah yang kurang dari yang dipasang (nilai

tanggung), karena umpama saja pokok utangnya sudah dicicil oleh debitor, sehingga sisa utangnya sudah kurang dari beban Hak Tanggungan yang dipasang.

5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT yang bersangkutan Batal Demi Hukum²⁷.

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHTnya batal demi hukum.

Konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu ayat

²⁷ *Ibid*, hlm, 8

atau Pasal dalam Batang Tubuh UUHT dan tidak sekadar dikemukakan dalam Penjelasannya²⁸.

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada Hak Tanggungan²⁹.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang- piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT: “Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan

²⁸ Ibid, hlm. 144.

²⁹ Deasy Renata Erningtyas, *Politik Hukum Bidang Perbankan Indonesia dalam Kaitannya Fungsi Bank Sebagai Agen Reksa Dana di Pasar Modal dalam Era Perdagangan Bebas*, PPS Unpad, Bandung, 2007 hlm. 189.

berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang- piutang yang bersangkutan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, yang kemudian dihubungkan dengan Penjelasannya, dapat disimpulkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tidaklah selalu dalam jumlah yang tertentu dan tetap, tetapi bisa pula jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Adapun utang yang dimaksud tersebut dapat berupa³⁰:

- 1) utang yang telah sudah ada, dengan jumlah tertentu;
- 2) utang yang belum ada, tetapi telah (sudah) diperjanjikan, dengan jumlah tertentu, seperti utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi;
- 3) jumlahnya tertentu secara tetap atau ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian;
- 4) berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan dalam:
 - a) perjanjian utang-piutang;
 - b) perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum

³⁰ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 412

dewasa atau yang berada di bawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Utang yang telah ada adalah utang yang benar-benar sudah direalisasikan dan karenanya yang jumlah uang utangnya sudah diserahkan kepada debitur atau dengan perkataan lain, di sini benar-benar sudah terutang sejumlah uang tertentu, baik itu berupa utang murni ataupun utang dengan ketentuan waktu. Pada utang murni hanya disebutkan besarnya utang dan kalau ada perjanjian juga bungannya dan yang segera matang untuk ditagih. Dalam praktik sering bertemu dengan perjanjian utang piutang (kredit) dengan ketentuan waktu, dalam mana disebutkan juga untuk berapa lama utang (kredit) itu diberikan, dengan konsekuensinya sesuai dengan asas Pasal 1349 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa dalam perjanjian utang piutang, ketentuan waktu harus ditafsirkan untuk keuntungan debitur, kecuali ditentukan lain, kreditor tidak bisa menagih kembali utang tersebut sebelum waktu yang ditentukan, sedang debitur bisa sewaktu-waktu melunasinya dan biasanya dalam perjanjian utang piutang (kredit) memang ditetapkan adanya kesempatan debitur untuk mempercepat pelunasan, baik dengan disertai denda atau tidak³¹.

Selain itu, di dalam APHT, dapat dicantumkan janji-janji seperti yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar

³¹ Widjanarto., *Hukum & Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Cetakan Ke-1, Grafitti, Jakarta, 1993, hal.151

obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu eksekusi. Karenanya, sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai obyek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, diantisipasi.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu:

- 1) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan terlebih tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji
- 4) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- 5) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- 6) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Kemudian ketentuan dalam Pasal 12 UUHT memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu³² “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan

³² Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 419

untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum”, karena ini melanggar maksud dan tujuan pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan³³.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturann Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 192

kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain³⁴.

Ada 2 (dua) alasan penggunaan dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu:

1) Alasan Subjektif, antara lain:

- a) pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
- b) prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama;
- c) biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;
- d) kredit yang diberikan jangka pendek;
- e) kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
- f) debitor sangat dipercaya/bonafid.

2) Alasan Objektif, antara lain:

- a) Sertipikat belum diterbitkan;
- b) balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;
- c) pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan;
- d) roya/pencoretan belum dilakukan.

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Per.Ka BPN No.8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁴ Boedi Harsono, *Op cit*, hlm, 444

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat di hadapan notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (*in originali*), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya.

Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat "*grosse*" sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT "*in originali*", yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri³⁵.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan adalah³⁶:

- a. Hapusnya piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat *accessoir* Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, apabila hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Apabila tidak

³⁵ Boedi Harsono., *Op.cit*, hlm, 445

³⁶ *Ibid.* hal 436.

diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan;

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

D. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

- a. Pelaksanaan perjanjian kredit dalam sistem hukum perbankan Indonesia adalah adanya perjanjian yang dibuat antara yang membutuhkan dana untuk digunakan bagi keperluannya termasuk usaha yang dilaksanakannya, yaitu antara bank dengan nasabah.
- b. Cara pembebanan jaminan dengan hak tanggungan untuk kepastian hukum akibat perjanjian kredit, dibuatkan dengan dua tahap yaitu melalui tahapan pembebanan dan tahapan pendaftaran atas hak yang dijadikan sebagai jaminan dengan dibebani hak tanggungan.

2. Saran

- a. Agar pihak nasabah sebelum membuat atau melakukan perjanjian kredit dengan pihak perbankan dapat introspeksi diri apakah nantinya mampu dalam

melakukan pengembalian kredit atau tidak, karena akan menimbulkan masalah apabila tidak dapat untuk mengembalikan pinjaman.

- b. Dalam melakukan eksekusi atas jaminan hak tanggungan mestinya pihak perbankan memperhatikan nilai pasar sebelum melakukan eksekusi, sehingga pihak debitur tidak terlalu dirugikan akibat eksekusi hak tanggungan yang tidak memperhatikan nilai dan/atau harga pasar.

Daftar Bacaan:

Basiran, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta*, Undip, Semarang , 2009

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturann Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007

Deasy Renata Erningtyas, *Politik Hukum Bidang Perbankan Indonesia dalam Kaitannya Fungsi Bank Sebagai Agen Reksa Dana di Pasar Modal dalam Era Perdagangan Bebas*, PPS Unpad, Bandung, 2007

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia)*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005

Johannes Irawan., *Kredit Macet Perbankan, Penyebab dan Upaya Penanggulangannya*, makalah disampaikan pada seminar sehari IBSU, Medan, 16 Nopember 1993

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983

- Moch Ali, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Undip, Semarang , 2009
- Muhammad Djumhana, *Sekitar Klausala-Klausala Perjanjian Kredit Bank*, Bina Aksara, Jakarta, 1983
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama. Jakarta, 2003
- Sutardjo, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang*, Makalah Dalam Panel Diskusi UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Tantangan dan Pelaksanaannya, Jakarta, 20 Desember 2000
- Widjanarto., *Hukum & Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Cetakan Ke-1, Grafitti, Jakarta, 1993