

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Tentang Kredit

Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari bank pemberi kredit. (Hasanuddin Rahman, 1995:106).

Dalam arti luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dengan dalam bahasa latin kredit berarti "*credere*" artinya percaya. Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu. Sebelum kredit diberikan, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka bank terlebih dahulu mengadakan analisa kredit. Analisa kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta factor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman (Kasmir,2014:85-86).

Definisi kredit terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Didalam Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, disebutkan bahwa;

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

Berdasarkan definisi Kredit dan Resiko Kredit terdapat dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 11/POJK/.03/2005 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulasi Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum disebutkan bahwa;

- (2) 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, termasuk:
 - a. cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
 - b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan
 - c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.
- (3) Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank.

Berdasarkan definisi mengenai kredit dapat dikemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam suatu fasilitas kredit (Kasmir, 2014:87-88) yaitu :

1. Kepercayaan

Suatu keyakinan dari pemberi kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali pada masa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan Penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

2. Kesepakatan

Di samping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang. .

4. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan resiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun resiko yang tidak disengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

B. Tujuan Dan Fungsi Kredit.

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit (Kasmir, 2014:88-89) adalah sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank. Jika bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidasi (dibubarkan).

2. Membantu usaha nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit adalah sebagai berikut;

- a. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- b. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
- d. Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.
- e. Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Kemudian di samping tujuan diatas suatu fasilitas kredit memiliki fungsi (Kasmir, 2014:89-99) sebagai berikut:

- a. Untuk meningkatkan daya guna dari uang.

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.

- b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

- c. Untuk meningkatkan daya guna dari barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

- d. Meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi.

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam

mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

- f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha.

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apabila bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

- g. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Di samping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya.

- h. Untuk meningkatkan hubungan internasional.

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

C. Jenis-jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis.

Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain (Kasmir, 2014:90-93) sebagai berikut:

1. Dilihat dari segi kegunaan

- a. Kredit investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Pendek kata masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama.

b. Kredit modal kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit.

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang, kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian atau kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industry lainnya.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan

tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama ini.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

- a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

- b. Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
- c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah dan besar.
- d. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, diberikan kepada para profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.
- h. Dan sector-sektor lainnya.

D. Kredit Bermasalah

Pada umumnya perbankan selalu menghadapi resiko dalam dua arah yakni arah pada sisi pasiva dan arah pada sisi aktiva. Sisi perkreditan atau sisi aktiva selalu menghadapi resiko yang akan merugikan bank meskipun berdasarkan peraturan Bank Indonesia No 7/2/PBI/2005 perbankan harus menyediakan pencadangan untuk

memperkuat modalnya Resiko macetnya kredit memang sudah melekat pada sifat usaha perbankan dimanapun karena sebab-sebab empirik pokok (Gunarto Suhardi, 2003 :24-25) sebagai berikut:

1. Bank dalam memberikan fasilitas kredit selalu berhubungan dengan perhitungan masa depan. Jadi terdapat satu gap atau waktu pemisah antara kejadian saat ini yakni kejadian pencairan dana bank dan kejadian pelunasan yang jangka waktunya ditetapkan dalam perjanjian perdata yang dibuat bank dengan debiturnya. Bagaimana baiknya perhitungan oleh pejabat akan tetapi tetap saja semua berupa ramalan. Kejadian yang akan datang yang tidak menentu itu tidak sepenuhnya berada dalam kontrol maupun pengendalian pejabat bank.
2. Barang yang dipinjamkan berupa uang yang dapat dipakai habis oleh peminjam/debitur. Uang di jaman sekarang ini makin bersifat maya atau virtual yang lalu lintas pergerakannya tidak kasat mata. Uang dalam jumlah besar tidak lagi berupa lembaran-lembaran uang kertas akan tetapi berupa tagihan-tagihan dalam rekening atas nama para nasabah bank. Namun bagaimanapun harus diusahakan pada akhir jangka waktu debitur harus menyediakan uang baik tunai maupun tagihan dalam rekening kepada bank sebagai pelunasan hutangnya.
3. Usaha dalam bidang perbankan melalui pemberian kredit adalah usaha dagang biasa sebagaimana usaha dagang lainnya akan menghadapi resiko rugi atau kemungkinan akan memperoleh keuntungan. Barang dagangan yakni uang sebagaimana barang dagangan lainnya juga menghadapi resiko hilang, atau berkurang dalam proses perdagangan tersebut. Untuk itulah diperlukan asuransi yang dalam hal ini berbentuk barang jaminan disertai dengan pengenaan bunga sebagai tindakan pengamanan terhadap barang dagangan tersebut.

Penggolongan kualitas kredit menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan adalah sebagai berikut;

1. Lancar (*Pass*), jika memenuhi kriteria;
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan atau bunga tepat waktu, dan
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif, atau
 - c. Bagian dari Kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*Cash Collateral*).
2. Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*), jika memenuhi kriteria;
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari, atau
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan, atau
 - c. Mutasi Rekening relatif aktif, atau
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan atau
 - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang Lancar (*Substandard*), jika memenuhi kriteria;
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari, atau
 - b. Sering terjadi cerukan, atau
 - c. Terdapat pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari, atau
 - d. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur, atau
 - e. Dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Diragukan (*Doubtful*), jika memenuhi kriteria;

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari, atau
 - b. Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen, atau
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari, atau
 - d. Terjadi kapitalisasi bunga, atau
 - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk pengajuan kredit maupun pengikatan jaminan
5. Macet (*Loss*), jika memenuhi kriteria;
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari, atau
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

E. Penyelesaian Kredit Macet

Dalam hal kredit macet, menurut Heru Suprpto (1994:28) faktor penyebab terjadinya dapat digolongkan menjadi faktor internal maupun eksternal, yaitu:

1. Faktor internal yang menyebabkan kredit macet antara lain berkaitan dengan;
 - a. Analisa kredit yang kurang tajam.
 - b. Sistem pengawasan dan administrasi kredit yang kurang baik.
 - c. Tidak dimilikinya sistem pengawasan yang tertib.
 - d. Adanya campur tangan pemilik bank yang berlebihan dalam pemutusan kredit.
2. Faktor Eksternal yang dapat mempengaruhi kualitas kredit antara lain;
 - a. Keadaan perekonomian yang tidak mendukung perkembangan usaha debitur.

- b. Penggunaan kredit diluar yang direncanakan.
- c. Kurangnya itikad baik dan kemampuan debitur dalam melunasi kredit dan dalam memenuhi persyaratan yang telah disepakati.

Menurut Kasmir (2014:109) tentang Kredit Macet dikatakan bahwa, Sepandai apapun analis kredit dalam menganalisa setiap permohonan kredit, kemungkinan kredit tersebut macet pasti ada, hal ini disebabkan oleh dua unsur sebagai berikut:

1. Dari pihak perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat solusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

2. Dari pihak nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal yaitu;

- a. adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar;
- b. adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar, tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, kena hama, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit yang terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk

membayar. Terhadap kredit yang mengalami kemacetan sebaiknya dilakukan penyelamatan sehingga bank tidak mengalami kerugian. Penyitaan Jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad, baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya (Kasmir,2014:110-111).

F. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit.

Suatu perjanjian atau persetujuan dalam istilah KUH Perdata, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata).

Hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan hukum di mana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu dinamakan debitur atau si berhutang (Hasanuddin Rahman, 1995:146).

Lahirnya Perjanjian Kredit menurut Subekti, perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat diantara kedua belah pihak. Sehubungan dengan perjanjian kredit berarti perjanjian kredit telah lahir saat tercapai kata sepakat atau saat penandatanganan perjanjian kredit tersebut (Subekti, 1987:16).

Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian harus memenuhi 4 unsur seperti yang diatur didalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua adalah mengenai subyeknya atau pihak-pihak dalam perjanjian sehingga disebut sebagai syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena mengenai obyeknya suatu perjanjian.

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dan syarat obyektif. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi perjanjian itu menjadi batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian maka tiada dasar untuk salin menuntut di depan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void* (Hasanuddin Rahman, 1995:147).

Perjanjian kredit dapat berakhir karena hal-hal (Muhammad Djumhana, 2000:401) sebagai berikut:

1. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian.
2. Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjiannya.
3. Adanya pernyataan penghentian secara sepihak oleh bank.

G. Tinjauan Tentang Hak Kebendaan

Yang dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, adapun ciri-ciri/ sifat-sifat dari hak kebendaan (Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1976 :22-25) yaitu :

1. Hak Kebendaan merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapaun juga.
2. Hak Kebendaan itu mempunyai *zaaksgevoig* atau *droit de suit* (hak yang mengikuti), Artinya : hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.
3. Selain itu system yang terdapat pada hak kebendaan ialah: Mana yang lebih dahulu terjadinya, itu tingkatnya adalah lebih tinggi dari pada yang terjadi kemudian.
4. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak yang terlebih dahulu).

Selanjutnya Sri Soedewi Masjchun Sofwan juga mengatakan bahwa, di dalam praktek pembedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan itu sangat sumier tidak mutlak lagi. Sifat-sifatnya yang bertentangan itu tidak tajam lagi. Pada tiap-tiap hak itu kita dapat mendapatkan adanya hak kebendaan dan hak perorangan tersebut. Hanya titik beratnya itu yang berlainan, mungkin pada hak perbendaan mungkin pada hak perseorangan.

Dalam praktek kita jumpai hak-hak perorangan yang mempunyai sifat-sifat hak kebendaan :

1. Mempunyai sifat *absolute* (mutlak) yaitu dapat dipertahankan/dilindungi terhadap gangguan dari pihak ketiga misalnya hak menyewa, mendapat perlindungan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata setelah adanya Arrest HR 1919.
2. Mempunyai sifat mengikuti bendanya (*droit de suite*) misalnya hak sewa senantiasa mengikuti bendanya. Perjanjian sewa tidak akan putus dengan berpindahnya atau dijualnya barang yang disewa.
3. Mempunyai sifat prioritas yaitu hak perorangan kita jumpai juga adanya hak yang terlebih dahulu terjadinya dimenangkan dengan hak yang terjadi kemudian, misalnya pembeli/penyewa pertama berhadapan dengan pembeli/penyewa kedua.

Hukum Perdata mengenal jaminan yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan yang bersifat mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai cirri : mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, “dapat dipertahankan terhadap siapapun,” selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan (contoh Hipotek, gadai dan lain-lain).

Jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya (contoh *borgtocht*).

Selain sifat-sifat tersebut diatas yang membedakan hak kebendaan dan hak perorangan ialah azas prioriteit yang dikenal pada hak kebendaan dan azas kesamaan pada hak perorangan. Jadi pada hak kebendaan mengenal azas bahwa hak kebendaan yang lebih tua (lebih dulu terjadi) lebih diutamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian. Sedangkan pada hak perorangan mengenal azas kesamaan (Pasal 1131, 1132 KUH Perdata), dalam arti bahwa tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tak

mengindahkan urutan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.

Penggolongan atas benda yang penting menurut sistem hukum Perdata yang kini berlaku di Indonesia adalah penggolongan atas benda bergerak dan benda yang tidak bergerak. Karenanya juga dikenal adanya pembedaan jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda yang tidak bergerak. Pembedaan atas benda bergerak dan tak bergerak, juga pembedaan atas jaminan benda bergerak dan tak bergerak demikian itu dikenal hampir diseluruh perundang-undangan modern di berbagai Negara di dunia ini (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980: 46-49).

H. Tinjauan Tentang Jaminan.

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa beberapa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan. Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (perjanjian *accessoir*) itu tercantum dalam formulir (model) atau akte yang terpisah. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur. Dan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980: 37) yaitu:

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok.
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.
3. Jika perjanjian pokok batal – ikut batal.
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.
5. Jika perutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus

KUH Perdata telah memberikan sarana perlindungan bagi para Kreditur seperti yang tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata (Djuhaendah Hasan,1996:233).

Pasal 1131 KUH Perdata, ditentukan;

Segala kebendaaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akanada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pasal 1132 KUH Perdata, ditentukan;

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

Jadi jaminan umum itu timbulnya dari Undang-undang tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para Kreditur konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 1131, Pasal 1132 KUH Perdata). Ditinjau dari sudut sifat haknya para Kreditur konkuren itu mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Walaupun telah ditentukan dalam Undang-undang yang bersifat memberikan jaminan bagi perutangan Debitur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131, 1132 KUH Perdata, namun ketentuan tersebut di atas adalah merupakan ketentuan yang bersifat umum. Dalam arti bahwa yang menjadi jaminan ialah harta benda Debitur baik bergerak maupun benda tetap, benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada. Semua

benda itu menjadi jaminan bagi seluruh perulangan Debitur dan berlaku untuk semua Kreditur (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980:45).

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, mengenai jaminan hutang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit pada umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku dibidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu dipersyaratkan pada setiap skem perkreditan. Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) sesuatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas hutangnya. Bank mungkin saja dapat menyetujui pemberian kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya (M. Bahsan, 2007:102).

Jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Dengan lain perkataan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dengan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dapat dipakai sebagai jaminan sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar

memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980:46).

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan (*persoonlijkezakelijke zekerheid*). Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban siberutang (debitur). Sedangkan jaminan kebendaan selalu berupa suatu bagian dari kekayaan seseorang sipemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur (R. Subekti, 1991:16-17). Salah satu wujud daripada memperjanjikan hak jaminan kebendaan adalah memperjanjikan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Jadi Hak Tanggungan memberikan kepada Kreditur yang bersangkutan suatu kedudukan yang lebih dari pada kreditur yang lain (J.Satrio, 1997 : 69).

I. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Syarat-syarat Sahnya Pertanggungan

Pertanggungan adalah suatu perjanjian, karena itu syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian juga berlaku terhadap pertanggungan (Pasal 1320 KUH Perdata). Karena Pertanggungan adalah perjanjian khusus, maka disamping syarat-syarat umum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, masih diberlakukan lagi syarat-syarat khusus, yang diatur dalam KUHD. Dibawah ini diuraikan satu-persatu syarat-syarat tersebut menurut Abdulkadir Muhammad (1978:25-27) adalah:

a. Ada persetujuan kehendak.

Antara pihak-pihak yang mengadakan pertanggungan harus ada persetujuan kehendak (*consensus, toestemming, meeting of mind*). Artinya kedua belah pihak menyetujui tentang benda yang menjadi obyek perjanjian dan tentang syarat-syarat tertentu yang berlaku bagi perjanjian tersebut, apa yang disetujui oleh

pihak penanggung, disetujui juga oleh pihak tertanggung. Dengan demikian tercapai suatu pengertian yang sama antara kedua belah pihak tentang benda yang menjadi obyek perjanjian dan tentang syarat-syarat yang berlaku bagi perjanjian itu.

b. Wenang melakukan perbuatan hukum.

Kedua belah pihak yang mengadakan pertanggungan harus wenang melakukan perbuatan hukum (*bekwaam authorized*). Artinya kedua belah pihak itu sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan (*curatele*), tidak dalam keadaan sakit ingatan, tidak dalam keadaan pailit. Demikian juga apabila pihak-pihak itu mewakili pihak lain mengadakan pertanggungan perlu menyebutkan untuk kepentingan siapa ia mengadakan pertanggungan itu. Kedua belah pihak dapat berupa manusia pribadi atau dapat juga berupa badan hukum, biasanya berbentuk suatu badan usaha.

c. Ada benda yang dipertanggungkan.

Dalam setiap pertanggungan harus ada benda yang dipertanggungkan (*voorwerp der verzekering, object of insurance*). Karena yang mempertanggungkan benda adalah tertanggung, maka tertanggung harus mempunyai hubungan langsung atau tidak langsung dengan benda yang dipertanggungkan. Dikatakan ada hubungan langsung, karena tertanggung memiliki benda tersebut. Dikatakan ada hubungan tidak langsung, apabila tertanggung mempunyai kepentingan atas benda tersebut.

d. Ada causa yang diperbolehkan (*a legal cause*)

Yang dimaksud dengan causa yang diperbolehkan adalah bahwa isi perjanjian pertanggungan itu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

e. Pembayaran Premi (*premie betaling, premium payment*)

Karena pertanggungan itu adalah perjanjian timbal balik, maka kedua belah pihak harus berprestasi. Penanggung menerima peralihan resiko atas benda yang dipertanggungkan, sedangkan tertanggung harus membayar sejumlah premi sebagai imbalannya.

f. Kewajiban pemberitahuan.

Kewajiban pemberitahuan (*notificatie, notification*) ini ada pada tertanggung. Tertanggung wajib memberitahukan kepada penanggung tentang keadaan benda yang dipertanggungkan.

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut ditentukan bahwa;

“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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

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

Ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”

- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Ketentuan di dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut;
 - a. hapusnya hutang 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
- (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 dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.

Ketentuan di dalam Pasal 20 ayat (1 a dan b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan;
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek 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 kreditur-kreditur lainnya.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur mengenai obyek hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu;

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah;
 - a. Hak Milik (HM)
 - b. Hak Guna Usaha (HGU)
 - c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak-hak Atas Tanah secara singkat dapat dilihat dari Subyeknya, Obyeknya dan jangka waktunya, antara lain sebagai berikut;

a. HAK GUNA USAHA (HGU)

- 1) Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 28 dan Pasal 29 UUPA).
- 2) Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar (Pasal 28 UUPA).
- 3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 4) Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 30 UUPA).
- 5) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara. 6) Tanah Hak Milik tidak bisa diberikan Hak Guna Usaha.
- 7) Hapusnya Pemegang Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 17 PP No 40 Tahun 1996.
- 8) Hak Guna Usaha diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 6 PP No 40 Tahun 1996).

- 9) Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat (Pasal 7 PP No 40 Tahun 1996).
- 10) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA, Pasal 4 UU No 4 Tahun 1996).

b. HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 21 PP No 40 Tahun 1996).
- 2) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 UUPA, Pasal 19 PP No 40 Tahun 1996).
- 4) Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 22 PP No 40 Tahun 1996).
- 5) Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 6) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 UU No 4 Tahun 1996).

c. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 UUPA).

Hak Pakai dapat diberikan :

- 1) Jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (Pasal 45 ayat (1) PP No 40 Tahun 1996).
- 2) Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :
 - a) Warga Negara Indonesia.
 - b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - c) Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen dan Pemerintah Daerah.
 - d) Badan-badan keagamaan dan social.
 - e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
 - f) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
 - g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional (Pasal 39 PP No 40 Tahun 1996).

- 3) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai, adalah;
 - a) Tanah Negara.
 - b) Tanah Hak Pengelolaan.
 - c) Tanah Hak Milik (diatur dalam Pasal 41 PP No 40 Tahun 1996).
- 4) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat diberikan dengan keputusan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 5) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan dengan keputusan Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 42 ayat (2) PP No 40 Tahun 1996).
- 6) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

J. Prosedur Dalam Pemberian Kredit

Prosedur dalam pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antarbank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing. Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dan badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif. Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum (Kasmir,2014:100-103) sebagai berikut:

1. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi antara lain sebagai berikut ;

- a. Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.
- b. Maksud dan tujuan
Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu
Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktu dapat kita lihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) tiga tahun terakhir. Jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada si pemohon.
- d. Cara pemohon mengembalikan kredit, dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- e. Jaminan Kredit. Hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya. Biasanya jminan kredit diikat dengan suatu asuransi tertentu. Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti:
- f. Akta Notaris;

Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) atau Yayasan.

g. TDP (Tanda Daftar Perusahaan)

Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian Dan Perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.

h. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

Nomor pokok wajib pajak, di mana sekarang ini setiap pemberian kredit yang terus dipantau oleh Bank Indonesia adalah NPWP-nya.

i. Neraca dan laporan rugi laba tiga tahun terakhir;

j. Bukti diri dari pimpinan perusahaan;

k. Foto kopi sertifikat jaminan.

2. Penyelidikan berkas jaminan

Tujuannya untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

3. Wawancara I

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya dalam wawancara ini dibuat

serilek mungkin sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

4. *On the spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I. Pada saat hendak melakukan *on the spot* hendaknya jangan diberitahu kepada nasabah. Sehingga apa yang kita lihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin hal ada kekurangan-kekurangan pada saat dilakukan *on the spot* dilapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

6. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit dan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit yang akan mencakup;

- a. Jumlah uang yang diterima
- b. Jangka waktu kredit
- c. Dan biaya-biaya yang harus dibayar

Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan team. Begitu pula bagi kredit yang ditolak, maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai alasannya masing-masing.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. maka sebelum kredit dicairkan, terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hak tanggungan, dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan:

- a. antara bank dengan debitur secara langsung atau
- b. dengan melalui notaries.

8. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:

- a. sekaligus atau
- b. secara bertahap

K. Proses Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan.

Hal-hal yang perlu dan dicermati dari Hak Tanggungan Terhadap Penyelesaian Kredit Bermasalah. Pada dasarnya semua kekayaan debitur menjadi tanggungan hutangnya debitur (Pasal 1131 KUH Perdata), dan kalau kreditur memperjanjikan hak jaminan kebendaan (seperti Hak Tanggungan) atas persil tertentu milik debitur (atau pihak ketiga), maka hal itu bukan berarti, bahwa persil yang bersangkutan dikhususkan menjadi jaminan kredit kreditur yang bersangkutan saja, tetapi hal itu hanya mempunyai akibat, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan didahulukan didalam

mengambil pelunasan atas hasil eksekusi persil jaminan tersebut, dari pada para kreditur yang tingkatnya ada dibawahnya.

Konsekwensinya, kalau eksekusi (oleh pemegang Hak Tanggungan) itu menghasilkan uang yang lebih besar dari hutang debitur yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan, maka sisa hasil penjualannya itu harus dikembalikan kepada debitur (atau pihak ketiga pemberi jaminan) sebagai pemiliknya, yang dengan sendirinya menjadi jaminan tagihan kreditur yang lain. Untuk mendapatkan kembali uang tagihan yang wajib dibayar oleh debitur, kreditur ada kalanya perlu melaksanakan eksekusi. Dengan demikian sekarang orang bisa melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan (J. Satrio, 1998:270-271) dengan melalui:

1. Title Eksekutorial, berdasarkan;
 - a. Keputusan Pengadilan;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan;
2. Parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Ketentuan di dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa:

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

Ketentuan di dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan dan memberikan jaminan bagi Bank atas fasilitas kredit seorang debitur dan memberikan hak utama (hak preferen) kepada Bank untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain dalam hal debitur mengalami Wanprestasi/Cidera Janji.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1 a dan b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Hal-hal yang perlu dicermati dari Hak Tanggungan atas tanah yang dapat dijadikan jaminan pelunasan kredit dan menjadi obyek utama jaminan yang diminta bank (Gunarto Suhardi, 2003:92-93) adalah:

1. Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
2. Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan.
3. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut

ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

4. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
5. Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
6. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.
7. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan;
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana disebut diatas
 - c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin
 - d. Nilai Hak Tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
9. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
10. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

11. Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak tanah.
12. Ada pula hak untuk dibersihkan dari Hak Tanggungan bilamana hak atas tanah tersebut telah dibeli secara sah atau telah terjadi pelunasan. (hak Roya).
13. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

Ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur bahwa;

- (1). Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut;
 - a. hapusnya hutang 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
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak

Tanggungannya 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 dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.

L. Landasan Teori

Landasan Teori yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah, sebagai berikut:

1. Keadilan

Hakikat keadilan adalah penilaian terhadap suatu perlakuan atau tindakan dengan mengujinya dengan suatu norma yang menurut pandangan subjektif (subjektif untuk kepentingan kelompoknya, golongannya, dan sebagainya) melebihi norma-norma lain. Dalam hal ini ada dua pihak yang terlibat, yaitu pihak yang memperlakukan dan pihak menerima perlakuan : orang tua dan anaknya, majikan dan buruh, hakim dan yustisiabel, pemerintah dan warganya serta kreditur dan debitur. Pada umumnya keadilan merupakan penilaian yang hanya dilihat dari pihak yang menerima perlakuan saja: para yustisiabel (pada umumnya pihak yang dikalahkan dalam perkara perdata) menilai putusan hakim tidak adil; buruh yang diputuskan hubungan kerjanya merasa diperlakukan tidak adil oleh majikannya; dalam pencabutan hak atas tanah atau pemungutan pajak, warga negara yang bersangkutan merasa diperlakukan tidak adil oleh pemerintahnya. Jadi, penilaian tentang keadilan ini pada umumnya hanya ditinjau dari satu pihak saja, yaitu pihak yang menerima perlakuan. Keadilan kiranya tidak harus hanya dilihat dari satu pihak saja, tetapi harus dilihat dari dua pihak. (Sudikno Mertokusumo, 2010:100)

Keadilan juga bicara, “sesuatu yang untuk memperolehnya harus diperjuangkan atau suatu kebutuhan yang belum terpenuhi karena satu dan lain sebab ini berhubungan dengan individu atau sekelompok masyarakat yang merasa hak-haknya (yang seharusnya dijamin oleh hukum) dirugikan.” Mereka lalu menuntut pemenuhan hak-hak itu atas nama keadilan. Dengan demikian keadilan berkaitan dengan hak-hak, yaitu memberikan kepada orang apa yang menjadi haknya. (Hyronimus Rhiti, 2011:239)

2. Kemanfaatan

Pakar filsafat Jeremi Bentham penganut teori utilitas, berpandangan bahwa hukum ingin menjamin kebahagiaan yang terbesar bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya, menurut teori ini tujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan dan kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang terbanyak. (Sudikno Mertokusumo, 2015:103). Tegasnya menurut teori ini, masyarakat yang ideal adalah masyarakat yang mencoba memperbesar kebahagiaan dan memperkecil kesengsaraan, atau masyarakat yang mencoba memberi kebahagiaan yang sebesar mungkin kepada rakyat pada umumnya. Setiap orang dianggap sama sederajatnya oleh teori utilitas (Achmad Ali, 2009:274)

3. Kepastian Hukum

Kepastian Hukum atau *Rechtssicherket, security, rechtszeheid*, adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipoitifkan, dan menjadi public. Kepastian hukum menyangkut “*law sicherkeit durch das recht*” seperti memastikan, bahwa pencuri, pembunuh, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. (Achmad Ali, 2009:292-293). Kepastian hukum berkaitan dengan efektifitas hukum. Sebab itu kepastian hukum hanya terjamin, bila pemerintah Negara mempunyai sarana-sarana yang secukupnya untuk

memastikan peraturan-peraturan yang ada (Theo Huijbres, 1990:117). Ada empat hal yang berhubungan dengan kepastian hukum. *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (Tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan. *Ketiga*, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan. *Keempat*, hukum positif itu tidak boleh diubah-ubah. Menurut Radbruch hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara maka hukum positif harus ditatati. (Theo Huijbers, 1988:165). Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena tujuan untuk ketertiban masyarakat (Sudikno Mertokusumo, 2015:207).

M. Batasan Konsep

Batasan Konsep ini berisi batasan atau pengertian atau definisi dari konsep atau istilah yang dipergunakan dalam penelitian. Konsep yang dimaksud menunjuk pada variabel-variabel penelitian.

Variabel-variabel batasan konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Formulasi

Formulasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan;

/for·mu·la·si/ n perumusan: *larutan bahan kimia itu harus digunakan dengan -- dan cara pemakaian yang tepat;*

2. Hak Tanggungan

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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).

3. Kredit Macet

Kredit Macet dalam hal ini telah memenuhi kriteria yaitu terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan sehingga tidak akan menimbulkan kerugian.

4. Study di PT. BANK PAN INDONESIA Tbk.. Kantor Cabang Yogyakarta

Batasan konsep di atas akan membatasi penelitian Tesis penulis dalam judul *Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet (Study di PT. BANK PAN INDONESIA Tbk.. Kantor Cabang Yogyakarta)*.

Dengan problematika yang dijumpai penulis yaitu; Kedudukan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas agunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang masa atau jangka waktu berlakunya SHGB tersebut telah berakhir dan belum diperpanjang sehingga menyebabkan Hak Tanggungan yang melekat dalam SHGB tersebut menjadi hapus dan Debitur telah Wanprestasi kepada Kreditur.

Dan penulis mengambil rumusan permasalahan, sebagai berikut; Bagaimana Formulasi Hukum Dan Langkah-Langkah Untuk Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet ?

