

**TINJAUAN TERHADAP FASILITAS KREDIT DENGAN MENGGUNAKAN
JAMINAN BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II SURABAYA**

ABSTRAK SKRIPSI



OLEH

RAHPANTJABUDI

NRP 2860081

NIRM 86.7.004.12021.44845

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA

SURABAYA

1993

Surabaya, Oktober 1993

Mahasiswa yang bersangkutan



RAHPANTJABUDI

Mengetahui

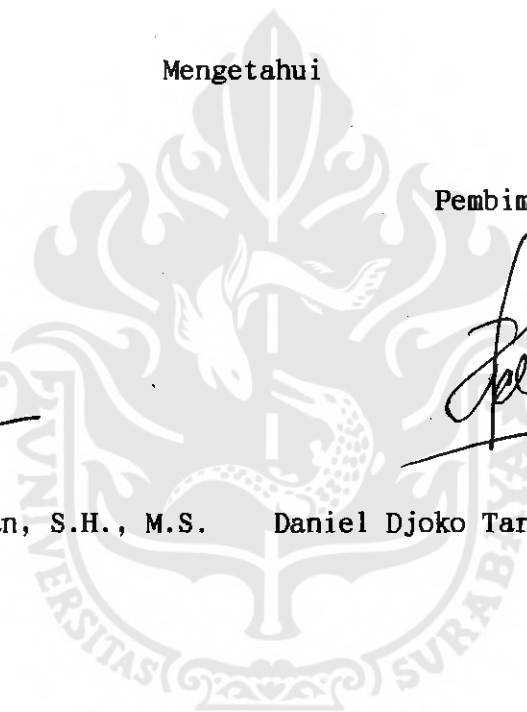
D e k a n

Pembimbing



Daniel Djoko Tarliman, S.H., M.S.

Daniel Djoko Tarliman, S.H., M.S.



Dalam era globalisasi, pemerintah sedang giat-giatnya membangun di segala bidang baik sektor migas maupun non migas dengan melibatkan peran serta swasta. Hal ini dapat dilihat dengan adanya peranan bank yang semakin penting dan kuat potensinya sebagai lembaga kredit, maka dapat dikatakan bahwa sektor perbankan mempunyai peranan penting di dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional, baik melalui fungsinya sebagai penghimpun dana dari masyarakat maupun sebagai lembaga yang dapat menyalurkan dana-dana tersebut kepada berbagai pihak dan juga menambah jenis-jenis kredit. Dimaksudkan agar dapat mengimbangi kebutuhan modal masyarakat khususnya para pengusaha yang dirasa semakin meningkatkan permintaannya.

Setiap bank dalam melepaskan kredit tentunya akan beresiko (merupakan tanggung jawab bank, pasal 8 UUP No. 7 Tahun 1992 menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya sesuai apa yang diperjanjikan), maka kredit yang diberikan atau dilepaskan oleh bank perlu adanya pengamanan dan juga pertimbangan beberapa faktor yang dikenal dengan istilah 5C yakni character (kepribadian, watak), chapacity (kemampuan, kesanggupan), capital

(modal, kekayaan, collateral (jaminan, agunan) dan condition of economy (kondisi ekonomi) dari pada calon debitur untuk mendeteksi resiko yang datang, untuk itu perlu adanya tindakan-tindakan pada calon nasabahnya untuk pengikatan dari suatu barang-barang tertentu. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai dan diikat secara yuridis dengan suatu perjanjian kredit baik di bawah tangan maupun dengan akta notaris.

Dengan demikian pengamanan dari kredit yang diberikan pada hakekatnya adalah memperkecil resiko apabila debitur wanprestasi. Dalam hal ini bank masih dapat menutup piutangnya atau sisa tagihan dengan mencairkan atau menjual barang jaminan yang telah diikatnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang timbul adalah : "Upaya hukum apakah yang ditempuh bank untuk menyelamatkan kredit dengan jaminan bangunan/rumah yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya, bilamana debitur tidak memenuhi kewajibannya"?

Adapun metodologi yang dipakai penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan masalah dengan menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari per-

aturan perundang-undangan, serta kaidah-kaidah hukum yang berlaku, yang ada kaitannya dengan masalah yang akan dibahas.

Sumber data yang saya pakai adalah data sekunder. Dapat sekunder terdiri dari bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan lain-lain dan bahan hukum sekunder yang meliputi buku literatur, serta kumpulan materi yang diberikan selama perkuliahan. Selain digunakan data sekunder, digunakan pula data primer, yaitu data yang diperoleh dari studi lapangan, namun data primer ini hanya untuk menunjang data sekunder.

Data sekunder ini dikumpulkan dengan cara membaca peraturan-peraturan yang telah ada, kemudian dilengkapi pula dengan wawancara terhadap pihak-pihak yang bersangkutan.

Adapun data yang diperoleh, baik dari peraturan-peraturan yang ada maupun dari hasil wawancara dengan pihak berwenang diolah dengan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan yang bersifat khusus dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang telah ada. Sedangkan analisis data dilakukan dengan metode kualitatif yaitu suatu metode yang berdasarkan atas pemikiran logis, bernalar dan runtut dengan menelaah secara sis-

tematis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, sehingga menghasilkan uraian yang bersifat diskriptif analisis.

Dalam penyusunan skripsi ini, baik persiapan sampai dengan analisa data, terbagi menjadi tiga fase, yaitu :

- Fase Pengumpulan data : April - Juni 1993
- Fase Pengolahan data : Juli - Agustus 1993
- Fase Analisa data : Agustus - September 1993

Hasil yang diperoleh dari penelitian penulis sesuai dengan permasalahan yang timbul sehubungan dengan adanya kredit macet (debitur wanprestasi 1243 KUHPerdana) dengan menggunakan jaminan bangunan/rumah yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan. Adapun yang menjadi dasar hak pengelolaan ini adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah dan Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya (selanjutnya disingkat PMDN No. 1 Tahun 1977). Maka tindakan bank akan melakukan pendekatan terhadap debitur, jadi berusaha mengadakan kontak, namun demikian bagi debitur yang sudah beritikad buruk biasanya usaha bank ini tidak mendapatkan tanggapan yang positif. Terhadap hal yang demikian ini bank akan memberikan surat peringatan

(somasi) sebanyak tiga kali lamanya dan juga ditempuh jalan damai yang efektif dan efisien.

Namun demikian, penyelesaian jalan damai yang ditempuh bank kadang kala mengalami jalan buntu. Terhadap keadaan yang demikian ini, pihak bank akan mengupayakan penyelesaian melalui proses hukum dengan minta campur tangan pihak pengadilan. Dalam gugatannya disebutkan siapa debiturnya dan di mana tempat tinggalnya kemudian juga menyebutkan alasan-alasan gugatannya, yang disebut juga posita. Selanjutnya hal-hal yang disebutkan dalam posita tersebut bank akan mohon kepada Pengadilan Negeri untuk memberikan putusan sebagaimana yang diinginkan oleh bank.

Dan akhir dari pembahasan ini disampaikan suatu kesimpulan yang pada pokoknya bahwa apabila terjadi kredit macet, maka pihak bank minta campur tangan pengadilan untuk minta keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya banding maupun verzet dari debitur dan selanjutnya dilakukan pelelangan terhadap barang yang dijadikan jaminan kredit. Sebelumnya pihak bank menghubungi/memberitahukan kepada Kepala Dinas Tanah dan Rumah Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya, bahwa jaminan tersebut akan dilelang.

Dalam kesempatan itu pula dilanjutkan dengan saran-saran, yaitu dalam perjanjian kredit hendaknya mempunyai itikad baik dari debitur dan kreditur agar benar-benar diwujudkan. Hal ini diharapkan bahwa perjanjian kredit tersebut memang merupakan kesepakatan para pihak dan para pihak tersebut harus konsekuen untuk apa yang telah disepakatinya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Saran-saran lain yaitu bank dalam menyelesaikan kredit macet hendaknya sebisa mungkin dilakukan dengan jalan damai, mengingat penyelesaian perkara melalui campur tangan pengadilan itu membutuhkan waktu dan biaya yang relatif besar.