

**ANALISIS TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN YANG DIJADIKAN
JAMINAN KREDIT KEPADA DUA BANK YANG BERBEDA**

ABSTRAK SKRIPSI



OLEH

KARTIKA RATNAWATI B.S.

N R P 2 8 6 0 0 0 8

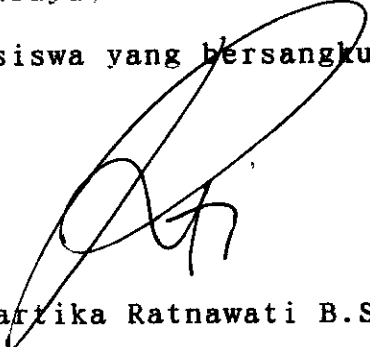
NIRM 86.7.004.12021.62004

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA

S U R A B A Y A

1 9 9 3

Surabaya, Oktober 1993
Mahasiswa yang bersangkutan



Kartika Ratnawati B.S.


Mengetahui

Dekan

Pembimbing



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



Sudarsono, S.H., M.S.

Masyarakat dalam rangka meningkatkan modal usahanya diperlukan suatu modal, yang dapat diperoleh melalui berbagai cara yang salah satunya adalah memohon kredit kepada bank. Dalam keadaan demikian berarti terjadi hubungan hukum antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak nasabah selaku debitur. Hubungan hukum yang terjadi adalah perjanjian pinjam meminjam yang menurut pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), di mana bank selaku pihak yang meminjamkan dan nasabah selaku pihak meminjam.

Dalam perjanjian pinjam meminjam, pihak peminjam mempunyai kewajiban pada waktu yang telah ditentukan mengembalikan pinjamannya. Adanya tenggang waktu tersebut memungkinkan pihak debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, oleh karena itu bank dalam melepaskan uangnya perlu adanya keyakinan bahwa uang yang dilepaskan pasti kembali sesuai dengan yang dijanjikan. Perlunya suatu keyakinan ini adalah sesuai dengan pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 (selanjutnya disingkat UU No. 7 Tahun 1992) tentang Perbankan.

Keyakinan bank tersebut diperoleh sebelum memberikan kredit pada nasabah diperlukan suatu penelitian akan watak, modal usaha, kondisi keuangan, agunan/ja-

minan maupun prospek usaha debitur yang akan datang. Sebagai penambah keyakinan, bank menghendaki debitur menyerahkan barang sebagai jaminan, yang bagi bank merupakan pengaman. Maksud pengaman dalam hal ini adalah bank tetap merasa aman atas kredit yang dilepaskan walaupun debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, karena mempunyai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutang terhadap penjualan obyek jaminan sebagaimana pasal 1133 KUH Perdata.

Perihal barang yang dapat diikat sebagai jaminan kredit berdasarkan penjelasan pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 yang salah satunya adalah tanah adat yang bukti kepemilikannya adalah petok D. Padahal berdasarkan pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Tahun 1961 (selanjutnya disingkat P.M.A) hanya hak atas tanah yang telah dibukukan yang dapat digunakan sebagai jaminan kredit baik melalui hipotek maupun creditverband.

Berdasarkan latar belakang di atas, yang perlu dipermasalahkan dalam skripsi ini adalah : Kreditur manakah menurut hukum dianggap mempunyai hak untuk menggunakan jaminan tersebut sebagai pelunasan kredit, manakala debitur wanprestasi? Permasalahan tersebut dilandasi oleh judul skripsi : **"Analisis Terhadap Tanah dan Bangunan yang Dijadikan Jaminan Kredit kepada Dua**

Bank yang Berbeda".

Tujuan dilakukannya penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui kreditur manakah yang mempunyai hak untuk didahulukan terhadap tanah dan bangunan yang sama digunakan untuk jaminan pada bank yang berlainan. Di mana salah satu bank mengikat tanah didasarkan petok D dan bank yang lain atas dasar penyerahan sertifikat yang digunakan sebagai jaminan kredit.

Jadwal waktu penyusunan skripsi saya bagi menjadi tiga tahap yakni tahap persiapan memakan waktu empat minggu, tahap pengumpulan data memerlukan waktu empat minggu dan tahap pengolahan serta analisis data memerlukan waktu empat minggu.

Metode penyusunan skripsi pendekatan masalahnya saya gunakan metode yuridis normatif maksudnya pembahasannya didasarkan peraturan perundang-undangan dalam hal ini KUH Perdata, UU No. 7 Tahun 1992, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961. Sumber data diperoleh dari data sekunder terdiri dari bahan hukum primer yakni bahan hukum yang bersifat mengikat berupa KUH Perdata, UU No. 7 Tahun 1992, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 serta bahan hukum sekunder berupa pendapat para sarjana

maupun literatur.

Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, mengidentifikasi kemudian mengklasifikasinya, sehingga diperoleh data yang ada kaitan langsung dengan masalah yang dibahas. Kemudian dikumpulkan secara deduktif maksudnya bertolak dari hal-hal yang umum kemudian disimpulkan menjadi khusus sehingga diperoleh jawaban atas masalah yang dibahas. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu menganalisis data didasarkan pemikiran yang logis, bernalar dan runtut dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang masih berlaku dan ada kaitannya dengan masalah yang dibahas.

Dari hasil penelitian diperoleh suatu penjelasan bahwa, hak atas tanah yang dapat diikat sebagai jaminan kredit hanya sebatas tanah yang telah bersertifikat. Pengikatan dilaksanakan secara yuridis maksudnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Melalui pengikatan tanah tersebut, dalam pemenuhan piutangnya, bank akan memperoleh hak untuk didahulukan bila dibandingkan dengan kreditur lainnya berdasarkan pasal 1133 dan 1134 KUH Perdata.

Bagi bank yang tidak mengikat barang sebagai jaminan kredit, maka yang ada hanyalah perjanjian pinjam

meminjam uang saja, sehingga tidak mempunyai kekuasaan terhadap tanah yang diserahkan oleh debitur dengan maksud digunakan sebagai jaminan. Terhadap kreditur yang tidak mengikat barang sebagai jaminan kredit, pemenuhan piutangnya didasarkan pasal 1131 KUH Perdata dan pasal 1132 KUH Perdata atas dasar keseimbangan jumlah piutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya adalah kreditur yang mengikat barang sebagai jaminan kredit atau disebut dengan kreditur preferen.

Dengan demikian, walaupun berdasarkan UU No. 7 Tahun 1992 memperkenankan bank mengikat tanah adat sebagai jaminan kredit, namun tidak memberikan perlindungan terhadap bank tersebut dari hak untuk didahulukan dalam pemenuhan kreditnya. Oleh karena itu seyogianya Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaan UU No. 7 Tahun 1992 yang belum terealisasi memberikan jaminan kepada kreditur yang mengikat tanah adat sebagai jaminan kredit.