

SKRIPSI

RR. INDRAJEKTI PUSPITA WARDHANI

**EKSISTENSI SURAT KUASA MEMASANG HIPOTEK
DI LINGKUNGAN PERBANKAN**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
1989**

EKSISTENSI SURAT KUASA MEMASANG HIPOTEK
DI LINGKUNGAN PERBANKAN

SKRIPSI

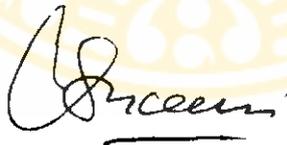
DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA HUKUM

OLEH

RR. INDRAJEKTI PUSPITA WARDHANI

038412005

DOSEN PEMBIMBING



MOCH. ISNAENI, S.H., M.S.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U B A B A Y A

1 9 8 9

DIUJI PADA TANGGAL 14 JUNI 1989

PANITIA PENGUJI :

KETUA : DJASADIN SARAGIH, S.H., LL.M.

1. *Djasadin Saragih*

SEKRETARIS : NANIEK E. WREDININGSIH, S.H.

2. *Naniek E. Wrediningsih*

ANGGOTA : 1. MOCH. ISNAENI, S.H., M.S.

1. *Moch. Isnaeni*

2. ASIS SAFIOEDIN, S.H.

2. *Asis Safioedin*

KATA PENGANTAR

Teriring ungkapan rasa syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang serta tanpa mengurangi kesedaran akan kesingkatan akal saya, maka dalam waktu yang relatif singkat saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini sebagai persyaratan untuk meraih gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Pada kesempatan ini, tak lupa saya sampaikan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Moch. Isnaeni, S.H.,M.S. selaku dosen pembimbing dan penguji skripsi.
2. Bapak Djasadin Saragih, S.H.,LL.M., Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H., Bapak Asis Safioedin, S.H. selaku staf penguji skripsi.
3. Dekan dengan segenap staf pengajar dan karyawan Fakultas Hukum serta Perpustakaan Universitas Airlangga.
4. Bapak Pimpinan Bank Dagang Negara Cabang Surabaya beserta staf.
5. Bapak Pimpinan Bank BNI Cabang X beserta staf.
6. Bapak B.I. Setyantoko, dr. Andriati dan dr. Patricia.
7. Keluarga Bapak Soewarno dan keluarga Bapak Moenadji.

Sedangkan pada sisi lain, tak lupa pula saya sampaikan terima kasih kepada :

- Ayah Bunda tercinta
- kakak-kakakku : dr. Lukitra II, dr. Dudit II, mas Abim, dan adikku Yuke serta si kecil Tia, Oky dan Vidhi ter-

sayang;

- mas Ismail Santoso terkasih;
- sahabat-sahabatku Mudji, Lastri, mbak Niek, mas Antok + Adeq serta semua pihak yang tidak mungkin saya sebut satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan serta dorongan yang sangat bermanfaat bagi diri saya untuk menyelesaikan studi saya.

Akhirnya, demi kesempurnaan skripsi ini, saya tetap membuka diri untuk menerima saran-saran seperlunya.

Surabaya, Juni 1989

Rr. Indrajekti Puspita Wardhani

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	111
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Perumusannya	1
2. Penjelasan Judul	7
3. Alasan Pemilihan Judul	8
4. Tujuan Penulisan	9
5. Metodologi	10
6. Pertanggungjawaban Sistematika	11
BAB II : CARA TERJADINYA PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MEMASANG HIPOTEK	
1. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hipotek	13
2. Proses Terjadinya Surat Kuasa Memasang Hipotek	18
a. Perjanjian Kuasa Memasang Hipotek tek	20
b. Sifat Pemberian Kuasa	23
c. Kuasa Mutlak	25
BAB III : MASALAH DALUWARSA SURAT KUASA MEMASANG HIPOTEK	
1. Daluwarsa untuk Dibebaskan dari Su- atu Tuntutan	31

	Halaman
2. Deluwarsa Surat Kuasa Memasang Hipotek	37
BAB IV : KUASA PEMASANGAN HIPOTEK BELUM DITERAPKAN DAN DEBITOR JATUH PAILIT	
1. Debitor Jatuh Pailit	40
2. Kebijakan Bank dalam Mengatasi Masalah Tersebut	47
BAB V : PENUTUP	
1. Simpulan	52
2. Saran	53
DAFTAR BACAAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Perumusannya

Dalam era pembangunan dewasa ini, keinginan untuk memiliki sebidang tanah dan rumah yang dapat dikatakan layak untuk ditempati bukan merupakan suatu hal yang baru. Masing-masing individu berusaha memperbaiki keadaan tersebut agar menjadi lebih baik. Hal ini menunjukkan betapa penting arti tanah bagi kehidupan insan manusia. Oleh karena itu, pemerintah merasa perlu dan wajib mengatur masalah pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya sehingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa Indonesia digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pengaturan tersebut dituangkan dalam bentuk undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043 (selanjutnya disingkat UUPA).

Undang-undang seperti ini memang sangat diperlukan untuk menghindari terjadinya pemerasan oleh pihak yang lebih kuat terhadap pihak yang lemah. Hal ini bisa saja terjadi karena setiap orang ingin memiliki tanah yang seluas-luasnya untuk keperluan hidup diri dan keluarganya. Sedang hal tersebut dapat menghambat laju pembangunan dalam hal mencapai kemakmuran masyarakat yang adil dan merata. Oleh karena itu, dengan adanya UUPA tersebut diharapkan bahwa tujuan akan terjaminnya kepastian hukum di bidang perta-

nahan dapat tercapai.

Salah satu sektor terpenting yang perlu ditingkatkan adalah sektor perekonomian. Karena suatu sistem perekonomian yang baik akan menunjang keberhasilan pembangunan tersebut. Peningkatan pembangunan di bidang ekonomi dapat diharapkan akan meningkatkan tersedianya sumber pembangunan yang lebih luas bagi peningkatan pembangunan bidang lain seperti bidang sosial-budaya, pertahanan keamanan, dan bidang politik.

Sehubungan dengan masalah perekonomian di atas, maka berdirinya suatu lembaga keuangan seperti bank sangat penting sebagai sarana penunjang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat kita. Bank dapat menyediakan dan memberikan modal kepada masyarakat yang membutuhkan. Salah satu kegiatan utama yang dilakukan oleh bank dalam memperoleh sebagian besar pemasukan adalah bidang perkreditan.

Di dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, LN Tahun 1967 Nomor 34, TLN Nomor 2842 (selanjutnya disingkat UU Perbankan 1967), yang berlaku tanggal 1 Januari 1968 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep./01/MK/IV/1/1968 tanggal 10 Januari 1968, pasal 24 ditentukan bahwa bank dilarang memberikan kredit tanpa adanya jaminan kepada siapa pun. Bararti, siapa saja yang membutuhkan modal melalui jasa bank, maka ia harus siap memberikan jaminan kepada bank. Lembaga ja-

minan ini sangat diperlukan demi keamanan pemberian kredit itu sendiri.

Jaminan yang diperlukan oleh bank sifatnya adalah khusus, yakni dengan menunjuk pada benda-benda tertentu milik debitor untuk dijadikan jaminan atas piutang yang telah diberikan. Ini berarti bahwa pihak bank sebagai kreditor telah menyimpangi aturan yang terdapat dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang bersifat umum.

Ketentuan dalam pasal 1131 dan 1132 BW tersebut menyatakan bahwa semua harta kekayaan debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan bagi seluruh perutangan debitor, dan berlaku untuk semua kreditor. Karena bersifat umum, maka hal itu kurang memberikan rasa aman dan kepuasan bagi setiap kredit yang diberikan.

Dalam kegiatan perbankan, tanah mempunyai fungsi yang sangat penting sebagai benda jaminan terhadap pelunasan kredit. Terjaminnya kepastian di bidang pertanahan merupakan dukungan keberhasilan bagi perbankan. Untuk dapat dijadikan jaminan pelunasan kredit, tanah yang bersangkutan haruslah tanah hak yang dapat dipindahtanggankan, yaitu dengan dimilikinya sertifikat hak atas tanah. Bukankah tanah tersebut harus dapat dijual lelang, apabila terjadi wanprestasi ?

Tanah sebagai benda tidak bergerak merupakan salah satu obyek hipotek seperti yang termaktub dalam pasal 1164

BW. Sesuai dengan ketentuan pasal 51 UUPA, maka ketentuan mengenai hipotek yang tersebut dalam BW dan credietverband tersebut dalam Staatsblad Tahun 1908 Nomor 542 sebagai yang telah diubah dalam Staatsblad Tahun 1937 Nomor 190 dinyatakan tetap berlaku berdasarkan Ketentuan Peralihan pasal 57 UUPA.¹

Hipotek dikatakan sebagai bentuk jaminan karena terdapat perbuatan hukum lain yang menyebabkan timbulnya perjanjian hipotek, yaitu adanya perjanjian pokok yang berupa perjanjian pinjam-meminjam uang dalam bentuk pemberian kredit antara pihak bank sebagai kreditor dengan pihak peminjam sebagai debitor. Benda jaminan tetap berada pada pihak debitor, tidak dipindahkan kepada pihak kreditor. Yang berpindah adalah hak untuk menguasainya. Dengan demikian apabila debitor tidak menepati kewajibannya, maka bank selalu dapat memintanya meskipun benda itu sudah berada di tangan orang lain karena bank mempunyai kedudukan istimewa sesuai dengan sifat-sifat hipotek.

Pelaksanaan pemberian atau pemasangan hipotek harus diletakkan dalam suatu akta otentik (notaris). Hal ini dimaksudkan agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Pasal 1 171 BW menentukan bahwa "kuasa untuk memasang hipotek harus dibuat dengan akta notaris".

¹Mariam Darus Badruzaman, Bab-Bab Tentang Hypotheek, cet. II, Alumni, Bandung, 1980 (selanjutnya disingkat Mariam Darus Badruzaman I), h. 14.

Jadi sebelum hipotek dipasang, terlebih dahulu dilakukan pengikat dengan menggunakan surat kuasa memasang hipotek. Namun dalam praktek perbankan, masing-masing bank yang menggunakan cara ini, membuat model kuasa tersendiri. Perjanjian kuasa tersebut biasanya mempunyai jangka waktu sebagaimana ditentukan pihak bank. Jika jangka waktu itu berakhir sehingga mengakibatkan terjadinya deluwarsa atau lewat waktu dalam hal penuntutan, hal ini tidak diatur dalam undang-undang. Undang-undang hanya menentukan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir karena : (1) ditariknya kembali kuasanya si kuasa ; (2) pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa ; (3) dengan meninggalnya, pengampunannya, atau peilitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa ; (4) dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa (pasal 1813 BW).

Bank sebagai pemegang kuasa mempunyai hak yang tidak dapat dicabut lagi kuasanya untuk memasukkan atau memasang hipotek. Hal ini menimbulkan kesan bahwa bank mempunyai kuasa yang mutlak. Pencabutan kuasa ini pun tidak ada pengaturannya secara khusus dalam undang-undang, sehingga di dalam praktek seringkali menimbulkan permasalahan.

Bank yang memiliki surat kuasa memasang hipotek dan telah melakukan pemasangan secara nyata, mempunyai pengaruh besar dalam kedudukannya sebagai kreditor preferen jika dibandingkan dengan kedudukan bank-bank lainnya. Dengan

demikian bank mempunyai kewenangan penuh terhadap benda jaminan tersebut, yaitu dalam hal menjual benda-benda itu di muka umum tanpa perlu izin dari Pengadilan untuk mengambil pelunasan daripada utang-utang debitor. Sisanya akan diberikan kepada kreditor lain yang mempunyai tagihan piutang kepada debitor itu.

Dalam praktek pun sering terjadi bahwa pihak bank telah menaruh kepercayaan yang mendalam terhadap debitor karena kelakuannya sebagai debitor tak tercela, atau terhadap kredit-kredit dalam jumlah kecil dan dalam waktu pendek. Dengan demikian, bank sudah merasa terjamin hanya dengan mengadakan perjanjian kuasa memasang hipotek, yaitu dengan pengikat surat kuasa memasang hipotek. Sedangkan pemasangan secara nyata baru akan dilaksanakan apabila benar-benar diperlukan. Di luar dugaan, pihak debitor mengalami suatu kepilitan sebelum pihak bank melaksanakan kuasanya sehingga debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam hal melunasi utang atau kreditnya tersebut. Hal inilah yang justru sering menimbulkan masalah bagi bank karena surat kuasa memasang hipotek bukan merupakan jaminan kredit yang pada dasarnya tidak mempunyai kekuatan apapun dan hanya sekedar memberi wewenang kepada bank-bank untuk memasang hipotek.

Berdasarkan uraian di atas, beberapa permasalahan yang perlu dibahas dalam skripsi ini adalah :

a. bagaimana proses terjadinya surat kuasa memasang

- hipotek ? ;
- b. apakah berlakunya surat kuasa tersebut mengenai sifat daluwarsa atau lewat waktu, mengingat hal itu tidak diatur dalam undang-undang ? ;
- c. bagaimana seandainya kuasa itu belum dilaksanakan, debitor jatuh pilit ?.

2. Penjelasan Judul

Skripsi yang saya susun ini berjudul "Eksistensi Surat Kuasa Memasang Hipotek di Lingkungan Perbankan". "Eksistensi" saya artikan sebagai keberadaan, yaitu sampai seberapa jauh keberadaannya (peranannya) bagi masing-masing pihak, debitor maupun kreditor.

"Surat Kuasa" merupakan surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada pihak lain (dalam hal ini : bank) untuk mengurus sesuatu, yaitu mengurus pemasangan hipotek secara nyata yang dituangkan dalam bentuk akta otentik (akta notaris).² Pemasangan tersebut dapat dilakukan sewaktu-waktu tanpa memerlukan izin lagi dari si pemberi kuasa. "Memasang" saya artikan sebagai meletakkan atau menempatkan, yaitu menempatkan hipotek sebagai jaminan bagi pelunasan kredit yang diberikan. Sedangkan pengertian "Hipotek" adalah sebagaimana yang tercantum dalam pasal

² Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1988, h. 873.

1162 BW, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

"Di Lingkungan Perbankan", yaitu di kalangan suatu instansi atau lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa dalam lalu-lintas pembayaran dan peredaran uang. Dengan demikian, ruang lingkup tinjauan yang saya lakukan dalam penyusunan skripsi ini hanya terbatas pada lingkungan lembaga keuangan yang disebut bank saja.

Secara keseluruhan dapat saya jelaskan mengenai judul di atas, yaitu sampai seberapa jauh peranan surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada bank sebagai pengikat untuk mengurus penempatan atau pemasangan hipotek secara nyata bagi debitor maupun kreditor, sebagai jaminan atas pelunasan kredit yang telah diberikan kepada debitor di dalam lingkungan perbankan tersebut di atas.

3. Alasan Pemilihan Judul

Di dalam praktek perbankan, seringkali terjadi masalah yang menyangkut pelunasan utang dengan menggunakan jaminan hipotek. Seorang debitor selama masa pelunasan berlangsung, kemudian ternyata tidak dapat melunasi kewajibannya karena adanya beberapa hal yang menyebabkan ia demikian, misalnya karena sakit. Bank sebagai pihak kreditor yang memegang hipotek seharusnya mempunyai wewenang penuh dalam hal melakukan penjualan atas benda-benda yang

dihipotekkan oleh si debitor tadi. Hal ini mengingat sifat-sifat hipotek yang mempunyai hak kebendaan, droit de suite, droit de preference, dan lain-lain bagi siapa yang memegangnya.

Akan tetapi pihak bank hanya melakukan perjanjian kuasa memasang hipotek saja tanpa melakukan pemasangan secara nyata. Meskipun bank telah mempunyai surat kuasa memasang hipotek, namun kedudukannya adalah sama dengan bank yang meminjamkan uang atau memberikan kredit tanpa secuil jaminan apapun. Dengan demikian, kedudukan bank adalah sebagai kreditor konkuren, sama dengan bank-bank lain yang mempunyai tagihan piutang terhadap debitor itu.

Gambaran di atas inilah yang membuat saya merasa tertarik untuk memilih judul "Eksistensi Surat Kuasa Memasang Hipotek Di Lingkungan Perbankan" pada skripsi ini. Surat kuasa memasang hipotek seolah-olah menjadi tidak ada gunanya tanpa adanya pemasangan hipotek secara nyata oleh pihak bank, sehingga sering menimbulkan permasalahan dalam hal pelunasan utang debitor. Saya akan mengulas berdasarkan teori hukum yang ada dengan membandingkan permasalahan yang timbul dalam praktek perbankan. Harapan saya, tulisan ini dapat berguna bagi masyarakat umumnya dan khususnya adalah bagi diri saya sendiri.

4. Tujuan Penulisan

Telah menjadi kewajiban dan tanggung jawab bagi warga negara Indonesia untuk menjaga tegaknya hukum, kea-

dilan, serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia untuk mencapai ketertiban dan kepastian hukum. Sumbangan pemikiran merupakan sesuatu hal yang sangat bermanfaat di dalam menyelesaikan suatu permasalahan yang timbul dalam kehidupan sehari-hari.

Dalam penulisan ilmiah ini, saya mencoba memberikan sedikit sumbangan pada masyarakat Indonesia pada umumnya dan untuk menambah ilmu pengetahuan diri saya pribadi khususnya.

Akhirnya tujuan penulisan skripsi ini tidak lain juga untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Skripsi ini saya susun berdasarkan pengetahuan hukum yang pernah saya terima, buku-buku literatur dan bahan-bahan lain yang pernah saya baca dan pelajari.

5. Metodologi

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang saya gunakan dalam hal ini adalah yuridis sosiologis, yaitu bahwa dalam membahas permasalahan tersebut saya melakukannya dengan cara melihat, mengkaji peraturan perundang-undangan Hukum Perdata, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) sebagai peraturan umum dan peraturan perbankan pada khususnya, peraturan hukum yang ada hubungannya dengan permasalahan ini, teori-teori hukum pra sarjana, serta melihat permasalahan yang timbul juga pengaruhnya dalam kehidupan ma-

syarakat.

b. Sumber Data

Sumber data yang saya peroleh sebagai penunjang adalah dari data kepustakaan, wawancara, dan kegiatan observasi (pengamatan) dalam masyarakat.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

Prosedur yang saya gunakan adalah dengan melakukan studi kepustakaan, teknik wawancara dengan pihak yang berkepentingan dalam masalah ini, dan observasi langsung dalam kehidupan masyarakat. Data yang diperoleh kemudian dikumpulkan, dibahas berdasarkan segi hukum dan segi sosial, yang pada akhirnya diolah menjadi data yang konkrit dan dapat dipertanggungjawabkan.

d. Analisa Data

Saya mempergunakan analisa berdasarkan analisa teoritis dengan membandingkan permasalahan yang muncul dengan teori hukum yang pernah saya terima serta data yang ada, kemudian disajikan dalam uraian yang sistematis.

6. Pertanggungjawaban Sistematis

Materi pembahasan skripsi ini terdiri atas 5 bab. Sebagai bab Pendahuluan akan diuraikan gambaran secara umum inti permasalahan yang merupakan pengantar, dan sekaligus sebagai tempat berpijak untuk pembahasan permasalahan pada bab-bab selanjutnya. Oleh karena itu, hal tersebut saya letakkan pada BAB I, dengan mengemukakan antara lain

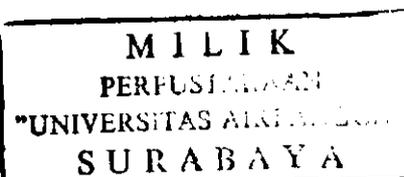
latar belakang permasalahan dan perumusannya, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metodologi, dan pertanggungjawaban sistematika.

Di dalam BAB II saya akan menguraikan bagaimana terjadinya surat kuasa memasang hipotek itu. Penulisan ini diawali dengan masalah perjanjian kredit dengan jaminan hipotek. Hal ini karena perjanjian yang terakhir dengan ikatan surat kuasa memasang hipotek terjadi karena adanya perjanjian pokoknya. Di samping itu juga akan saya jelaskan bagaimana sifat pemberian kuasanya dan apa yang dimaksud dengan kuasa mutlak itu.

Masalah daluwarsa akan saya uraikan dalam BAB III. Di sini akan dapat diketahui apakah debitor sebagai pihak pemberi kuasa dapat dibebaskan dari tuntutan karena lamanya waktu atau tidak. Kemudian apakah surat kuasa memasang hipotek itu juga mengenal sifat daluwarsa, mengingat belum adanya aturan undang-undang mengenai hal itu.

Langkah selanjutnya yang berkaitan dengan bab-bab di atas, yaitu BAB IV, adalah mengenai bagaimana kebijaksanaan atau langkah-langkah yang akan dilakukan oleh bank agar dapat memperoleh pemenuhan prestasi atau pelunasan utang debitor yang pailit, padahal bank belum melakukan pemasangan hipotek secara nyata.

Pada BAB V sebagai bab terakhir, saya akan mencoba menyimpulkan seluruh permasalahan yang telah saya berikan pada bab-bab sebelumnya, serta sedikit saran supaya ada perbaikan terhadap masalah yang timbul.



BAB II

CARA TERJADINYA PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MEMASANG HIPOTEK

1. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hipotek

Salah satu kegiatan utama yang dilakukan dalam dunia perbankan adalah bidang perkreditan. Dalam usahanya itu bank memberikan kredit dari dana-dana yang diperolehnya. Kredit yang diberikan bisa berbentuk Kredit Investasi Kecil, Kredit Modal Kerja Permanen, Kredit Cendak Kulak, dan lain-lain.

Setiap bank yang akan memberikan kredit kepada pihak peminjam (debitor) wajib meminta jaminan, baik yang berupa benda bergerak maupun yang berwujud benda tidak bergerak. Hal ini telah ditegaskan di dalam pasal 24 UU Perbankan 1967 yang menyatakan bahwa "Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga".

Masalahnya adalah apa sebenarnya yang dinamakan kredit itu? Bagaimana prosedur dalam hal mengajukan kredit? Apa fungsi jaminan hipotek dalam perjanjian kredit tersebut?

Di dalam pasal 1c UU Perbankan 1967 juncto Pedoman Kebijakan Dibiidang Perkreditan, Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/66, tanggal 3 Oktober 1966 Nomor I angka 5 dinyatakan dengan tegas bahwa :

Kredit ialah suatu pengertian penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau perjanjian pinjam-meminjam an-

tara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan.³

Jika kita lihat pengertian mengenai kredit tersebut, tampak adanya kata "perjanjian" atau disebut "overeenkomst", yang merupakan salah satu bagian dari masalah perikatan. Hal ini diatur dalam buku III BW.

Perjanjian (overeenkomst) dapat timbul apabila para pihak yang bersangkutan telah mengadakan suatu janji, baik menurut persetujuan maupun menurut undang-undang. Sedangkan perikatan yang tidak lahir karena perjanjian timbul bukan atas dasar janji sebelumnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa "kredit" merupakan suatu perjanjian yang lahir karena persetujuan, yaitu persetujuan antara pihak bank dengan debitor.

Suatu perjanjian, khususnya perjanjian utang-piutang di dalamnya terkandung unsur rasa saling percaya antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Hal ini sesuai dengan asal kata kredit yaitu "credere", yang berasal dari bahasa Romawi, yang berarti "kepercayaan".⁴

Kepercayaan yang dimaksud adalah bahwa pihak bank sebagai kreditor memberikan kepercayaan penuh kepada debitor untuk dapat melunasi seluruh pinjamannya di kemudian hari berikut

³Marhainis Abdul Hay, Hukum Perbankan di Indonesia, jilid II, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976, h. 142.

⁴Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, cet. III, Alumni, Bandung, 1983 (selanjutnya disingkat Mar-riam Darus Badruzaman II), h. 21.

bunganya. Jika bank telah berani memberikan kepercayaan tersebut, konsekuensinya adalah bahwa bank harus mampu menanggung risiko kemungkinan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Perjanjian yang tidak diiringi rasa saling percaya tersebut akan sulit menimbulkan ikatan-ikatan terhadap masing-masing pihak.

Selain adanya unsur kepercayaan kepada debitur, di dalam perjanjian kredit tersebut juga terkandung unsur itikad baik. Pasal 533 BW menentukan bahwa "itikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan; barangsiapa menuduh akan itikad buruk kepadanya harus dibuktikan tuduhan itu". Unsur ini sangat penting artinya bagi debitur karena kepercayaan yang diberikan kepadanya memang mempunyai dasar dan tentunya telah diharapkan agar hal ini dapat berjalan terus dengan baik.

Dalam hal seorang debitur ingin mengajukan kredit, maka ia harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank, antara lain : telah menjadi nasabah dalam rekening eksport-import, rekening giro, deposito, dan lain-lain ; nasabah tersebut (perorangan maupun badan usaha) telah memenuhi azas legalitas sesuai ketentuan yang berlaku, yakni KTP/NPWP, SIUP/TDP, akta pendirian (notariil) perusahaan, dan lain-lain ; usaha yang dimintakan fasilitas kredit menurut penilaian bank adalah layak untuk diberikan. Jika syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka prosedur yang harus dilalui antara lain :

- a. Debitur mengajukan permohonan kredit dengan disertai data pendukungnya. Kemudian mengisi dan menandatangani formulir permohonan kredit itu.
- b. Atas dasar permohonan kredit tersebut, pihak bank kemudian menganalisa dan mengecek kebenaran data berikut kelengkapan izin yang dimiliki debitur. Izin yang dimaksud adalah izin yang diberikan oleh instansi tempat debitur itu bekerja, atau oleh RT/RW setempat jika ia tidak bekerja.
- c. Setelah itu pihak bank membuat memo yang ditujukan kepada pimpinan bank untuk mendapatkan persetujuan, ditolak atautkah disetujui. Jawaban mengenai hal ini dalam bentuk tertulis. Jika ditolak, maka proses tersebut akan berakhir sampai dengan tahap ini saja. Tetapi apabila disetujui, maka debitur akan dipanggil lagi untuk mengetahui persetujuan jumlah kredit yang akan diberikan. Misalnya, debitur mengajukan kredit sebesar Rp 100.000.000,00. Namun, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu dari pihak bank, maka bank hanya dapat memberikan kredit sejumlah Rp 50.000.000,00.
- d. Jika telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak, maka debitur wajib mengisi lembar/formulir kedua bermaterai Rp 1.000,00 sebagai tanda bahwa ia setuju. Formulir tersebut setelah ditandatangani harus dikembalikan lagi kepada pihak bank.
- e. Setelah debitur menyelesaikan masalah administrasinya, kreditor dan debitur lalu mengadakan perjanjian kredit dengan kesanggupan dari pihak debitur untuk memberikan jaminan. Bentuk perjanjiannya adalah di bawah tangan (Akta Perjanjian Kredit). Sedangkan pengikatan jaminannya bisa dilaksanakan secara langsung, bisa juga untuk sementara cukup dengan akta/surat kuasa memasang hipotek. Kemudian, kedua pihak mengadakan perjanjian hipotek yang dilakukan secara notariil.
- f. Proses terakhir, debitur menyerahkan jaminan hipotek berupa sertifikat hak atas tanah kepada bank. Berkas perjanjian kredit (salinannya) dan jaminan tambahan diserahkan kepada notaris untuk diikat secara hipotek.

Persyaratan yang ditentukan antara bank yang satu dengan bank yang lain kadang-kadang berbeda karena masing-

⁵Wawancara dengan Bagian Pemasaran Bank BNI Cabang X, 20 Februari 1989.

masing bank mempunyai kebijaksanaan sendiri-sendiri. Akan tetapi perbedaan yang ada tidaklah prinsip sifatnya. Misalnya, ada bank yang menentukan bahwa si pemohon kredit harus menjadi seorang nasabah dulu, sedangkan bank yang lain tidak mengharuskan demikian. Perbedaan seperti ini dapat diterima sepanjang ketentuan bank-bank tersebut tidak melanggar ketentuan-ketentuan dari Bank Indonesia sebagai pedomannya.

Dari uraian tadi nampak bahwa bank selalu meminta jaminan untuk pengamanan pelunasan kredit itu sendiri. Hal ini karena dalam praktek perbankan sering terjadi bahwa di luar kemauannya, debitor terjerumus dalam keadaan yang mengakibatkan dirinya menjadi tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali utangnya itu. Untuk menghindari hal-hal semacam itu, meskipun kreditor telah menaruh kepercayaan yang mendalam terhadap kemampuan dan itikad baik debitor, di samping telah diwajibkan oleh UU Perbankan 1967 pasal 24, maka ia hanya akan bersedia memberikan kredit apabila disertai jaminan.

Adanya perjanjian jaminan (hipotek) bergantung kepada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit tadi. Perjanjian ini mempunyai sifat *accessoir*, artinya jika perjanjian pokoknya berakhir, hapus ataupun batal dan gugur, maka berakhir pula perjanjian jaminannya. Keuntungan diletakkannya suatu jaminan apabila debitor dalam keadaan tidak mampu lagi untuk membayar antara lain adalah :

- adanya cara yang mudah bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya, yaitu dengan menjual barang-barang yang telah menjadi jaminannya;
- usaha-usaha dari kreditor-kreditor lain tidak perlu diindahkan atas dasar kedudukannya sebagai kreditor preferen sesuai dengan sifat yang dimiliki dalam hipotek. Berarti, dalam hal pelunasan atas utang-utangnya, ia akan memperoleh pemenuhan lebih dahulu daripada kreditor lainnya (pasal 1133 dan 1134 BW).

Hipotek sebagai hak kebendaan dari benda-benda tidak bergerak tersebut mempunyai sifat *zaaksgewolg* (*droit de suite*), yaitu sifat yang selalu mengikuti kemana pun benda itu berada. Artinya, bahwa hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun dari pihak ketiga yang menguasai benda itu, meskipun pihak ketiga itu beritikad baik.

Atas dasar sifat-sifat yang dimiliki oleh hipotek itu, maka dapatlah disimpulkan bahwa hipotek merupakan salah satu bentuk jaminan bagi pelunasan suatu kredit yang diberikan oleh bank, yang kedudukannya paling kuat diantara bentuk-bentuk jaminan lain. Dengan melakukan suatu pemasangan hipotek efektif I atau minimal dengan surat kuasa memasang hipotek secepat mungkin, maka hal ini akan dapat meminimalisir risiko yang mungkin terjadi.

2. Proses Terjadinya Surat Kuasa Memasang Hipotek

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hipotek seringkali dilakukan hanya dengan menggunakan ikatan surat

kuasa memasang hipotek. Surat kuasa ini dalam pasal 1171 ayat 2 BW ditentukan harus dalam bentuk notariil. Namun dalam kenyataannya, bentuk surat kuasa tersebut dibuat menurut ketentuan bank itu sendiri, bahkan ada pula yang dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Suatu permohonan fasilitas kredit yang telah disetujui dengan terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat limit, tujuan penggunaan kredit, masa laku kredit, dan lain-lain, serta memberikan jaminan (misalnya berupa tanah hak milik), maka pencairan kredit dapat segera dilaksanakan (lihat lampiran Akta Perjanjian Kredit Bank Dagang Negara). Berhasilnya pencairan kredit itu dapat terjadi jika telah dipenuhi syarat-syarat antara lain bahwa tanah yang akan dijadikan jaminan tersebut sudah diikat secara hipotek efektif (hipotek I).

Proses ke arah pengikatan tanah jaminan ke dalam hipotek efektif itu dapat melalui pengikatan surat kuasa memasang hipotek lebih dahulu, namun akan lebih baik lagi apabila langsung dilakukan hipotek efektif untuk meminimalisir risiko yang mungkin terjadi. Pengikatan surat kuasa ini dilakukan secara notariil dan ditandatangani oleh masing-masing pihak.⁶ Dengan demikian, sejak adanya surat kuasa memasang hipotek tersebut maka kreditor sewaktu-

⁶Wawancara dengan Bagian Pemasaran Kredit, Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, 25 April 1989.

waktu dapat melakukan pemasangan hipotek efektif tanpa memerlukan izin lagi dari pihak debitor.

a. Perjanjian Kuasa Memasang Hipotek

Dalam suatu pemberian kredit biasanya pihak debitor diminta menyerahkan suatu jaminan untuk penggantian pelunasan piutang atau kreditnya di kemudian hari. Jaminan yang diminta lebih diutamakan pada benda-benda tidak bergerak yang mempunyai hak kebendaan seperti hipotek sebagai jaminan pokok. Hal ini karena hipotek merupakan bentuk jaminan yang paling kuat diantara bentuk-bentuk jaminan yang lain. Sedangkan untuk benda-benda bergerak lain yang telah diperjanjikan juga adalah sebagai jaminan tambahan.

Untuk pelaksanaan pemasangan atau pemberian jaminan hipotek itu diperlukan tahapan atau fase-fase tertentu. Ada tiga fase yang harus dilalui. Pada fase pertama, kreditor dan debitor mengadakan perjanjian kredit dengan keanggupan dari pihak debitor untuk memberikan jaminan berupa hipotek. Dalam fase ini biasanya diperjanjikan pula masalah pemberian kuasa dari debitor kepada kreditor untuk melaksanakan pemasangan hipotek efektif. Pemegang kuasa pemasangan hipotek ini kedudukannya masih sama dengan kedudukan kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren). Jadi, dia tidak mempunyai hak istimewa lebih daripada kreditor-kreditor lain tersebut.

Dalam fase kedua terjadi pelaksanaan pembebanan

atau pemasangan hipotek yang dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak yang melakukan pemasangan tersebut akan memperoleh akta hipotek (akta PPAT). Akta PPAT ini berkekuatan sebagai alat bukti dalam melakukan pendaftaran. Dasar hukum penyerahan yang dilaksanakan dalam bentuk akta PPAT tersebut telah diatur di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disingkat PP 10/1961). Namun, peralihan hak milik atas tanah belum terjadi di sini. Untuk tercapainya tujuan tersebut harus ditempuh fase ketiga lebih dahulu.⁷

Adapun fase ketiga ini merupakan fase yang dapat menentukan bahwa kreditor akan mempunyai keistimewaan lebih dibandingkan dengan kreditor lain. Fase ini adalah fase pendaftaran akta hipotek dan pembuatan/pemberian sertifikat hipotek. Pelaksanaannya dilakukan di Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, pemegang hipotek akan memperoleh sertifikat hipotek. Mengenai pendaftaran yang bersangkutan-paut dengan masalah peralihan, hapusnya, pembebanan hak milik telah diatur pula di dalam pasal 23 UUPA. Sedangkan dalam hal pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah tertentu, maka diperlukan izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya (pasal 28 ayat 1d PP 10/1961). Ketentuan-ketentuan mengenai izin tersebut seterusnya diatur dalam PMA Nomor 15 Tahun 1961,

⁷Mariam Darus Badruzaman I, op. cit., h. 35.

TLN Nomor 2346 Peraturan Dirjen Agraria Nomor 4 Tahun 1968, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK/59/DDA/1970.⁸

Di atas akta hipotek dan sertifikat hipotek tersebut terdapat iros-iros yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan adanya kalimat itu, berarti kedua akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 224 HIR, sehingga secara langsung eksekusinya dapat dimohonkan kepada pengadilan. Berarti pula, kreditor dapat memperoleh kembali piutangnya lebih cepat.

Di dalam sertifikat hipotek disebutkan bahwa tanah yang dijaminakan telah dipasang hipotek. Hal ini bertujuan agar debitor itu tidak akan menjaminkan kembali tanah yang telah dihipotekkan tersebut kepada bank (kreditor) lain. Kreditor yang telah mempunyai sertifikat hipotek pun akan merasa lebih aman dan tenteram.

Uraian di atas menunjukkan betapa rumit dan panjangnya prosedur yang harus ditempuh oleh para pihak. Sehingga pembebanan hipotek tersebut seringkali dilakukan dengan kuasa memasang hipotek yang dilaksanakan oleh kreditor (setelah diperjanjikan lebih dahulu). Tindakan ini memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Di samping itu juga untuk mengatasi berbagai masalah yang timbul, antara lain :

⁸Ibid., h. 38.

- a. Hypotheek hanya dapat terjadi dengan formalitas-formalitas tertentu yang memerlukan waktu. Untuk menyingkat waktu, maka pemberian hypothek dilakukan dengan kuasa memasang hypothek.
- b. Hypotheek membutuhkan biaya. Dengan adanya kuasa ini, pemberi dan penerima kredit merasa aman, sebab kredit dapat direalisasikan tanpa mengeluarkan biaya pemasangan hypothek. Jika ada tanda-tanda bahwa debitur akan mengingkari pembayaran hutang pokok, barulah kreditur memasang hypothek.
- c. Kuasa ini dipergunakan untuk kredit-kredit kecil dengan perkataan lain membantu golongan pengusaha ekonomi lemah.
- d. Untuk mengatasi hambatan-hambatan hypothek, yang terjadi karena hak-hak atas tanah yang akan dihipotekkan belum mempunyai sertifikat. Disamping kuasa memasang hypothek, kepada kreditur diberi juga kuasa untuk mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut.

Dengan demikian, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa perjanjian kuasa memasang hipotek pun diperlukan untuk menghemat biaya, waktu, dan tenaga.

b. Sifat Pemberian Kuasa

Dalam kenyataan selama ini, belum ada kesepakatan pendapat mengenai istilah pemberian kuasa. Ada yang memberi istilah "lastgeving", "volmacht", maupun "machtiging" sebagai terjemahan dari kata "kuasa". Namun, ketiga istilah itu masing-masing berbeda arti/maknanya, dan bahkan harus dibedakan antara yang satu dengan lainnya. Karena adanya berbagai istilah tersebut, maka timbul berbagai macam pendapat tentang pengertian pemberian kuasa itu.

Pemberian kuasa dalam pasal 1792 BW (lastgeving) menurut Soebekti dan Tjitrosudibio diartikan sebagai "su-

⁹Ibid., h. 60.

atau persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Kemudian, istilah *lastgeving* dalam pasal 1792 BW juga, menurut Hartono Surjopratiknjo diterjemahkan dengan "Pemberian Perintah" yang mengandung arti sebagai suatu perjanjian yang memberikan perintah kepada orang lain untuk melakukan suatu perbuatan untuk dan atas nama si pemberi perintah itu sendiri.

Pendapat lain yang berbeda dikemukakan oleh Völlmar. Beliau menggunakan istilah "Pemberian Pesanan" untuk *lastgeving*, yaitu suatu perintah (pesanan) kepada orang lain yang menerima pesanan, untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Dari berbagai pendapat tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa penggunaan pemberian kuasa dalam pasal 1792 BW kurang begitu tepat di dalam praktek perbankan. Kreditor yang telah diberikan kuasa pemasangan hipotek atas tanah yang dijadikan hak milik, apabila belum sempat menyelenggarakan urusan tersebut karena berbagai alasan, maka dalam hal ini pihak kreditor tersebut tidak dapat dikategorikan telah melanggar ketentuan pasal 1792 BW. Misal : karena tanda-tanda itikad buruk dari debitor, jangka waktu kredit yang terlalu pendek, kelancaran pembayaran kredit, dan sebagainya. Oleh karenanya, pengertian yang lebih tepat bagi istilah pemberian kuasa adalah *machtinging*, yaitu suatu pernyataan dari si pemberi kuasa seca-

ra sepihak bahwa ia memberikan kuasa kepada orang yang diberi kuasa dan wewenang atau hak, untuk mewakili urusannya, serta untuk mengikatnya kepada pihak ketiga.

Dalam perjanjian pemberian kuasa, seorang penerima kuasa menjadi berwenang untuk berbuat, namun tidak menjadikannya wajib berbuat. Masalahnya adalah kapan kewenangan penerima kuasa tersebut akan berakhir? Berdasarkan ketentuan pasal 1813 BW, suatu pemberian kuasa akan berakhir karena: (1) ditariknya kembali kuasanya si kuasa; (2) adanya pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; (3) meninggalnya, pengampunannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; (4) perkawinannya si wanita yang memberikan atau menerima kuasa.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir karena salah satu sebab yang telah disebutkan di dalam pasal 1813 BW.

c. Kuasa Mutlak

Di dalam perjanjian kuasa memasang hipotek dengan pengikat surat kuasa memasang hipotek selalu dimuat suatu klausula yang menyatakan bahwa kuasa yang diberikan debitor kepada kreditor diberi hak yang tidak dapat dicabut lagi dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum di dalam pasal 1813 BW. Uraian di atas menimbulkan kesan bahwa kuasa tersebut merupakan kuasa mutlak, tidak dapat diganggu gugat. Selanjutnya, yang menjadi permasalahannya antara lain: apakah kuasa tersebut benar-benar

bersifat mutlak ? Apakah kuasa yang tidak dapat dicabut lagi itu tidak bertentangan dengan isi pasal 1813 BW tentang sebab-sebab berakhirnya pemberian kuasa ? Kemudian, ketentuan apa yang dapat diberlakukan terhadap kuasa tersebut ? Menurut para sarjana, surat kuasa memasang hipotek bukan merupakan jaminan dalam perjanjian kredit. Apakah hal ini tidak bertentangan dengan prinsip yang terkandung dalam pasal 24 UU Perbankan 1967 ?

Sebelum menjawab permasalahan di atas, maka kita perlu mengetahui lebih dahulu mengenai kuasa mutlak itu. Selama ini belum ada perundang-undangan yang mengatur kuasa mutlak secara khusus. Kuasa mutlak adalah suatu kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang sifatnya secara terselubung memindahkan segala hak, kewajiban dan wewenang kepada pihak lain tanpa memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Jadi, larangan kuasa semacam pemindahan hak atas tanah secara terselubung inilah yang telah ada peraturannya, yaitu dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Sedangkan mengenai penggunaan kuasa untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh notaris sebagai kuasa mutlak bukan merupakan larangan sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut di atas. Dengan demikian, kuasa yang terdapat dalam perjanjian kuasa memasang hipotek tersebut adalah benar-benar dapat dikatakan

bersifat mutlak.¹⁰

Kemudian, apakah kuasa yang tidak dapat dicabut itu tidak bertentangan dengan isi pasal 1813 BW ? Ketentuan apa yang dapat diberlakukan terhadap kuasa ini ? Untuk itu kita kembali lebih dahulu kepada sifat-sifat dari ketentuan pasal tersebut. Dengan demikian, akan terjawablah permasalahan ini.

Ketentuan pasal 1813 BW tentang sebab-sebab berakhirnya pemberian kuasa terletak di dalam bab XVI bagian IV buku III BW. Adapun asas yang dianut buku III BW dalam hal membuat perjanjian adalah asas "kebebasan". Hal ini dapat disimpulkan dari isi pasal 1338 BW yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Maksudnya adalah bahwa setiap perjanjian itu akan mengikat kedua belah pihak. Jadi, selama tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum, maka orang bebas membuat perjanjian apa saja dan umumnya mereka boleh menyimpangi aturan-aturan dalam buku III tersebut. Dengan demikian, buku III BW itu sifatnya hanya sebagai "aanvullend recht" atau pelengkap saja, bukan sebagai hukum yang memaksa (dwingend recht). Dari uraian ini dapat disimpulkan bahwa masalah kuasa yang tidak dapat dicabut dan bahkan dipertegas de-

¹⁰ Abdul Latief, "Bentuk Pengikatan Kredit dan Jaminan", Hukum dan Perbankan, Infobank, Jakarta, Mei 1982, h. 49.

ngan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 BW tidak bertentangan dengan isi pasal 1813 BW. Dengan demikian pula, maka ketentuan pasal 1813 BW ini pun dapat diberlakukan terhadap masalah pemberian kuasa yang mutlak. Di samping itu, dari hasil wawancara saya dengan Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, maka ketentuan yang dapat dipergunakan juga terhadap masalah kuasa pemasangan hipotek tersebut adalah :

- Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka jaminan segera diserahkan atas permintaan pertama dari bank.
- Sejak tanggal penandatanganan kuasa memasang hipotek, persil yang dijamin tidak boleh dijual/di sewakan/dijamin kepada pihak lain tanpa persetujuan bank.
- Jika gedung atau persil yang dijamin rusak (misalnya terbakar), maka bank diberi kuasa untuk menerima klaim asuransi (pasal 297 KUHD).
- Semua biaya sehubungan dengan pembuatan akta kuasa memasang hipotek menjadi beban nasabah/debitur yang bersangkutan.

Masalah yang terakhir, apakah surat kuasa memasang hipotek tidak bertentangan dengan prinsip yang terkandung dalam pasal 24 UU Perbankan 1967. Dalam pasal ini dikatakan bahwa bank dilarang memberikan kredit tanpa suatu jaminan, dan bank dilarang ikut serta menanggung risiko usaha debitur (commanditeren) dengan pinjaman yang diberikan itu. Menurut para sarjana, surat kuasa memasang hipotek bukan merupakan jaminan dalam perjanjian kredit. Kedua hal di atas nampak bertentangan.

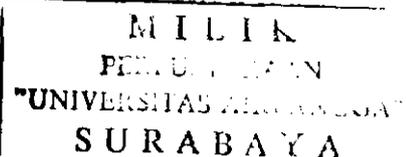
¹¹Wawancara dengan Bagian Pemasaran Kredit, Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, 25 April 1989.

Dalam praktek, bank sering mengadakan perjanjian kuasa memasang hipotek dengan ikatan surat kuasa memasang hipotek. Keuntungannya adalah menghemat biaya, tenaga dan waktu, tempat pelaksanaan dapat dilakukan dimana saja di dalam wilayah Indonesia dan tanpa bantuan debitor, kreditor dapat memasang hipotek secara nyata. Kuasa semacam ini dilakukan bank dengan alasan servis (pelayanan) kepada debitor. Bank merasa terjamin dengan adanya sertifikat hak atas tanah di tangannya. Dari segi hukum, bank memang belum mempunyai hak preferen atas jaminan tanah tersebut. Sampai saat ini belum ada peraturan mengenai boleh tidaknya bank melakukan penahanan sertifikat tanah, sehingga bank dimungkinkan untuk melakukan tindakan penahanan seperti itu, yakni meminta agar sertifikat hak atas tanahnya diserahkan kepada kreditor untuk disimpan atau ditahan sebagai jaminan. Dengan mengadakan pengawasan yang ketat terhadap usaha debitor, maka pihak kreditor akan dapat mengetahui keadaan keuangan debitor. Jika debitor mulai ada tanda-tanda tidak dapat membayar, maka kreditor segera melakukan pemasangan hipotek efektif.

Kemudian mengenai apakah masalah ini tidak melanggar asas *commanditerings verbod* yang berlaku dalam praktek perbankan? Dalam hal ini, debitor yang mendapatkan kredit diwajibkan untuk mendeposit sebagian uangnya untuk keperluan pemasangan hipotek yang akan dilakukan oleh pihak kreditor. Dengan demikian, masalah biaya ini menjadi

tanggung pihak debitor. Jadi, tidak ada pelanggaran terhadap asas commanditeren tersebut.

Dari seluruh uraian di atas dapat disimpulkan bahwa masalah kuasa mutlak masih dimungkinkan untuk diterapkan dalam praktek perbankan. Hal ini karena tujuan pemberian kuasa secara mutlak tersebut adalah untuk mencegah si debitor mencabut kuasanya itu tanpa diketahui kreditor, sedangkan pihak kreditor itu sendiri belum sempat melaksanakan urusannya. Jika sampai terjadi demikian, maka kreditor akan dirugikan karena ia tidak akan memperoleh pelunasan piutangnya secara penuh. Kuasa mutlak juga dimungkinkan sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan larangan yang telah disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.



BAB III

MASALAH DALUWARSA

SURAT KUASA MEMASANG HIPOTEK

1. Daluwarsa untuk Dibebaskan dari Suatu Tuntutan

Suatu kredit yang diberikan oleh bank (kreditor) kepada pihak debitor mempunyai jangka waktu dalam hal pelunasannya. Jangka waktu kredit yang diberikan adalah berbeda-beda, bergantung kepada kebutuhan dan macam/jenis kredit yang dibutuhkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bank BNI, maka data yang saya peroleh adalah sebagai berikut :

Jenis kredit	Jangka waktu	Masa tenggang
KIK	maks. 8 tahun	maks. 4 tahun
KMKP	maks. 5 tahun	maks. 1 tahun
KI 75	maks. 10 tahun	maks. 4 tahun
KMK 75	maks. 1 tahun	tidak ada
KMK KEPPRES 29/84	maks. 1 tahun	tidak ada. ¹²

Jangka waktu tersebut di atas mengandung arti bahwa kredit-kredit yang telah diberikan kepada debitor sudah harus dilunasi sampai batas akhir tanggal pelunasan yang telah ditentukan bank. Namun kenyataannya seringkali

¹²Wawancara dengan Bagian Pemasaran Bank BNI Cabang X, 27 Februari 1989.

terjadi bahwa sampai batas waktu pelunasan berakhir, debitor belum dapat melunasi/memenuhi kewajibannya. Masalahnya adalah bagaimana jika jangka waktu tersebut telah lewat waktunya, sedangkan debitor belum melunasi utangnya? Apakah ia masih dapat dituntut untuk tetap melunasinya? Dengan kata lain, apakah ia dapat dibebaskan dari tagihan atau tuntutan bank? Untuk menjawab permasalahan ini, maka kita perlu mengetahui secara garis besar tentang hal-hal yang berkaitan dengan masalah daluwarsa.

Arti kata daluwarsa (lewat waktu) berasal dari bahasa Belanda: "verjaring", yaitu suatu lembaga atau alat yang menyebabkan hukum memberikan pengesahan pada keadaan nyata yang telah berlangsung sedemikian lamanya (pasal 1946 BW). Hal ini mengandung pengertian bahwa suatu akibat hukum tidak akan dapat diperoleh hanya dengan menggantungkan lewatnya waktu saja.¹³ Masalah daluwarsa diatur di dalam buku IV bab VII bagian ketiga BW, pasal 1946-1993. Ada dua yang dapat menimbulkan daluwarsa, yaitu:

- a. Daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu benda (acquisitieve verjaring);
- b. Daluwarsa untuk dibebaskan dari suatu tagihan atau tuntutan hukum (extinctieve verjaring).

Dalam daluwarsa memperoleh disyaratkan bahwa orang yang

¹³ A. Pittlo, Pembuktian dan Daluwarsa (menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda), cet. II, terjemahan M. Isa Arief, Intermedia, Jakarta, 1986, h. 212-213.

menguasai benda dari orang lain selama waktu yang diperlukan untuk timbulnya suatu daluwarsa, berstatus sebagai orang yang berkedudukan berkuasa. Syarat lain yang juga sangat menentukan adalah adanya itikad baik pada diri orang yang menguasai benda itu. Sedangkan pada daluwarsa yang membebaskan, kedua hal di atas pada prinsipnya tidak diperlukan.¹⁴ Dalam masalah ini, saya hanya membahas secara khusus mengenai daluwarsa untuk dibebaskan dari tagihan atau tuntutan.

Lembaga daluwarsa membebaskan diri dari suatu tuntutan dibentuk untuk pembatasan agar terdapat suatu kepastian hukum terhadap setiap perikatan-perikatan yang timbul. Di samping itu juga diharapkan agar debitor tidak akan berlarut-larut selama bertahun-tahun harus membuktikan bahwa prestasi/perikatannya sudah dipenuhi. Di pihak kreditor, hal itu dimaksudkan agar dapat dipandang sebagai perangsang untuk tidak melepaskan haknya dengan sia-sia. Jika selama tenggang waktu tertentu kreditor itu diam saja, maka dia dianggap telah melepaskan haknya. Dengan demikian, hubungan-hubungan hukum yang telah didiamkan sedemikian lamanya itu menjadi hapus. Dari hal-hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa ada dua hal penting yang harus diperhatikan dalam masalah daluwarsa yang membebaskan ini, yaitu :

¹⁴Ibid., h. 214.

- a. Kreditor tidak menggunakan haknya selama jangka waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang ;
- b. Debitor hanya bersikap diam saja, tidak melaksanakan kewajibannya sampai saat yang membebaskannya menurut undang-undang.

Dalam pasal 1967 BW ditentukan bahwa jangka waktu untuk dibebaskan dari segala tuntutan hukum karena daluwarsa, baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan adalah setelah lewat waktu 30 tahun. Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa menurut Pittlo, suatu akibat hukum tidak akan dapat diperoleh hanya dengan menggantungkan lewatnya waktu saja. Ada syarat tambahan yang harus dipenuhinya, yakni kedudukan berkuasa dan itikad baik. Namun dalam praktek perbankan, hanya dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan itu perikatan dianggap gugur. Debitor dapat dibebaskan dari segala kewajibannya terhadap kreditor, meskipun ia tidak dapat menunjukkan adanya alasan yang sah atau pun ia mempunyai itikad buruk.

Segala piutang yang berupa pinjaman uang, pada umumnya mengalami daluwarsa setelah lewat waktu 30 tahun. Tetapi ada beberapa piutang yang mempunyai tenggang waktu lebih pendek, misalnya jangka waktu daluwarsa setelah lewat 5 tahun. Adapun tenggang waktu tersebut diperuntukkan bagi piutang-piutang seperti : uang sewa rumah, sewa bangunan, tanah, rekening telepon, dan lain-lain. Di samping itu juga untuk piutang-piutang yang pelunasannya dibayar-

kan sekaligus, bukan dengan angsuran, asal jangka waktunya pendek. Ini berarti, bahwa jika setelah jangka waktu tersebut di atas debitor digugat untuk melaksanakan prestasinya (melunasi utangnya), maka debitor tersebut dapat menolak gugatan itu hanya dengan menunjukkan bukti bahwa selama jangka waktu itu dia belum pernah menerima tuntutan atau gugatan yang diajukan oleh pihak kreditor.¹⁵

Masalah yang timbul adalah sejak kapan jangka waktu daluwarsa tersebut mulai berjalan? Pada umumnya, jangka waktu tersebut mulai berjalan pada saat utang yang bersangkutan sudah dapat ditagih, yaitu pada saat lahirnya kekuasaan untuk dipenuhinya prestasi itu di depan Hakim. Dengan demikian, selama pelaksanaan prestasi dari perikaraan tersebut belum dapat ditagih, jangka waktu daluwarsa itu juga belum dapat berlangsung (berjalan). Dengan kata lain, bahwa jangka waktu daluwarsa mulai dapat diperhitungkan pada saat menunggaknya satu angsuran atau pembayaran bunga, jadi meliputi seluruh utang yang ada.

Dari seluruh uraian tersebut di atas timbul kesan bahwa setelah lewat jangka waktu yang ditentukan untuk adanya daluwarsa, meskipun utang debitor belum lunas seluruhnya, debitor dapat terbebas dari kewajibannya. Hal ini berarti akan merugikan pihak bank sendiri. Di sini bank

¹⁵ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, cet. XVIII, Intermasa, Jakarta, 1984, h. 187.

seolah-olah ikut serta menanggung beban risiko yang dihadapi debitor. Padahal keadaan yang demikian itu dilarang oleh undang-undang. Bagaimana jika menghadapi keadaan tersebut? Apakah bank akan membiarkan saja piutangnya lonyap begitu saja? Ternyata, berdasarkan hasil wawancara yang saya peroleh dari Bank Dagang Negara adalah sebagai berikut :

Terhadap masalah yang menyangkut piutang bank yang belum lunas secara keseluruhan, sedangkan batas akhir tanggal pelunasan itu telah habis, maka dalam hal ini utang debitor tidak akan bebas. Kreditor akan tetap melakukan penagihan kepada debitor tersebut sampai utang yang dimilikinya lunas sama sekali. Apabila pada akhirnya debitor itu benar-benar tidak dapat lagi memenuhi prestasinya pada saat utang itu sudah dapat ditagih dan bank sudah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali, maka bank akan menyerahkan kebijaksanaan penyelesaian kasus tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan UU No. 49 Th. 1960, LN No. 156 Th. 1960, TLN No. 2104. Bank menyerahkan pengurusan masalah tersebut kepada PUPN karena hal ini menyangkut piutang atau keuangan milik negara. Jika dibiarkan, maka negara akan mengalami kerugian.¹⁶

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak ada deluwarsa bagi debitor untuk dibebaskan dari tuntutan bank. Selama tidak melanggar ketentuan undang-undang, bank akan senantiasa melakukan tuntutan atau tagihan kepada debitor itu sampai ia dapat melunasi kewajibannya. Seiring dengan hal itu, bank juga akan memberikan kebijaksanaan-kebijaksanaan tertentu yang sifatnya memberikan keringanan kepada pihak debitor. Dengan cara

¹⁶Wawancara dengan Bagian Pemasaran Kredit, Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, 2 Mei 1989.

ini, diharapkan akan memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak.

2. Daluwarsa Surat Kuasa Memasang Hipotek

Pada subbab 1 telah diterangkan bahwa debitor tidak akan dibebaskan dari tuntutan bank pada saat jangka waktunya telah berakhir. Masalah yang timbul sekarang adalah apakah atas surat kuasa pemasangan hipotek tersebut juga dikondisikan daluwarsa? Hal ini sama sekali belum pernah ada pengaturannya secara khusus di dalam undang-undang.

Di dalam akta kuasa pemasangan hipotek disebutkan suatu klausula yang menghendaki bahwa terhadap surat kuasa tersebut tidak boleh dilakukan pencabutan tanpa setahu pihak lain, dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813 BW. Hal ini untuk menghindari tindakan debitor yang ingin mencabut kuasanya secara sewenang-wenang tanpa diketahui pihak kreditor pada saat keadaan keuangannya mulai goyah. Jika debitor tetap melanggar, maka akan berakibat merugikan pihak kreditor yang dengan suka rela telah memberikan kepercayaan kepadanya. Kepercayaan yang diberikan adalah dalam hal melunasi piutang yang diterima debitor.

Kreditor pemegang surat kuasa memasang hipotek yang cukup awas dan hati-hati terhadap setiap tingkah laku debitor akan melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. memegang sertifikat asli hak atas tanah milik de-

bitor ;

2. mengirim surat kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat yang isinya adalah bahwa atas tanah tertentu telah dibuat suatu kuasa untuk memasang hipotek dan sertifikat hak atas tanahnya juga telah berada di tangan kreditor ;
3. jika terdapat tanda-tanda debitor mulai tidak mampu melaksanakan prestasi/kewajibannya, maka segera dipertimbangkan untuk melakukan pemasangan hipotek efektif. Jika perlu, pasang secepatnya.

Meskipun demikian, bukan berarti kreditor menjadi seratus persen sudah aman. Ia masih mungkin akan menghadapi bahaya yang tidak dapat diduga sebelumnya. Misalnya, debitor membuat laporan palsu pada polisi bahwa sertifikatnya hilang, sehingga akan memperoleh surat keterangan tentang hal itu. Dengan demikian, ia akan dapat memperoleh/minta sertifikat pengganti kepada Kantor Pendaftaran Tanah. Dengan adanya surat kreditor tersebut, paling tidak KPT akan menolak memberikan sertifikat pengganti bagi debitor yang nakal itu.¹⁷

Dari uraian di atas nampak adanya salah satu keuntungan bagi pihak kreditor, yaitu mengenai tidak adanya jangka waktu yang pasti atas berlakunya surat kuasa pemasangan hipotek tersebut. Kreditor sewaktu-waktu dapat me-

¹⁷ Effendi Perangin, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, cet. I, Rajawali, Jakarta, 1987, h. 85-86.

lakukan pemasangan hipotek efektif tanpa perlu izin pihak debitor. Dengan demikian, surat kuasa memasang hipotek tersebut tidak mengenal sifat daluwarsa bagi pemegangnya, dan pada umumnya, apabila tidak ditingkatkan menjadi hipotek efektif, maka hal ini akan sejalan dengan masa laku fasilitas kredit. Di samping itu, mengingat bank tidak akan mengambil risiko lebih besar, maka bank akan segera meningkatkan pengikatan jaminan tersebut menjadi hipotek efektif.¹⁸



¹⁸Wawancara dengan Bagian Pemasaran Kredit, Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, 2 Mei 1989.



BAB IV

KUASA PEMASANGAN HIPOTEK

BELUM DITERAPKAN DAN DEBITOR JATUH PAILIT

1. Debitor Jatuh Pailit

Surat kuasa pemasangan hipotek seperti telah diuraikan dalam bab II bukan merupakan jaminan atas pelunasan suatu utang atau kredit. Berarti, surat kuasa tersebut sama sekali tidak mempunyai hak preferen bagi pihak pemegangnya, yaitu bank (kreditor). Jika demikian, maka pihak kreditor akan mengambil risiko kemungkinan terjadinya kredit macet, yaitu bahwa debitor sudah tidak mampu lagi untuk melunasi kewajibannya dalam hal membayar utang atau kredit itu.

Debitor dan kreditor hanya cukup mengadakan perjanjian kredit dengan ikatan surat kuasa memasang hipotek. Tindakan ini dilakukan karena biaya yang diperlukan jauh lebih murah daripada biaya pemasangan hipotek efektif. Di samping itu tidak memerlukan proses yang berbelit-belit (waktunya lebih pendek) dan kredit yang diberikan adalah kredit kecil. Alasan-alasan tersebut sangat menguntungkan kedua belah pihak, yaitu kreditor dan debitor.

Surat kuasa memasang hipotek tidak mempunyai jangka waktu berlaku yang tepat bagi pemegangnya. Hal ini bisa diketahui dari akta kuasa pemasangan hipotek yang memuat klausula "kuasa pemasangan hipotek diberi hak untuk tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena se-

bab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 BW". Berarti, kapan pun diperlukan, kreditor akan menggunakan surat kuasa memasang hipotek tersebut untuk melaksanakan pemasangan hipotek efektif; misalnya ketika debitor nampak sudah mulai ada tanda-tanda tidak dapat membayar kredit. Masalahnya sekarang adalah bagaimana seandainya kuasa pemasangan hipotek tersebut belum diterapkan debitor sudah jatuh pailit? Untuk membahas masalah tersebut lebih lanjut, maka saya akan mengulas sedikit mengenai masalah kepailitan.

Kepailitan (Belanda : "Faillissement") adalah suatu sitaan dan eksekusi atas seluruh harta kekayaan debitor yang mempunyai utang pada waktu dia dinyatakan pailit, untuk kepentingan semua kreditornya secara bersama-sama dan untuk jumlah piutang yang dimiliki oleh masing-masing kreditor pada saat itu. Dengan adanya pernyataan pailit tersebut, maka secara hukum ia akan kehilangan haknya untuk bertindak bebas terhadap seluruh harta kekayaan yang telah masuk di dalam "boedelfailliet" (harta pailit) tersebut, termasuk hak untuk mengurusnya. Di samping itu, semua sitaan yang telah ada, dengan demikian menjadi gugur.¹⁹ Ketentuan yang dapat diberlakukan terhadap masalah tersebut adalah ketentuan pasal 199 H.I.R. yang me-

¹⁹R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Bab-Bab Tentang Hukum Benda, Bina Ilmu, Surabaya, 1984, h. 83.

ngemukakan bahwa :

- (1) Terhitung mulai dari hari berita acara penyitaan barang itu diumumkan, maka pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau mempersewakan barang tetapnya yang disita itu.
- (2) Perjanjian yang diangkat berlawanan dengan larangan itu, tak boleh dipakai ~~akan~~²⁰ melawan orang yang menjalankan penyitaan itu.

Karena si debitor tidak dapat bertindak bebas lagi, maka semua pengurusan dan penguasaan terhadap boedelfailliet tersebut diserahkan sepenuhnya kepada kuratornya, yaitu Balai Harta Peninggalan.

Balai Harta Peninggalan tersebut dalam melaksanakan segala tindakan yang berkaitan dengan harta milik pihak debitor juga terikat pada ketentuan perundang-undangan. Tindakan ini dimaksudkan untuk mencegah sitaan maupun eksekusi yang dilakukan oleh seorang kreditor atau lebih secara perseorangan, atau untuk menghentikan sitaan atau eksekusi termaksud. Dengan demikian, hasil penjualan boedelfailliet tersebut nantinya dapat dibagi-bagikan kepada semua kreditor yang mempunyai piutang terhadap debitor itu secara adil dengan mengingat hak-hak para pemegang hak-hak istimewa, gadai dan hipotek. Atau dengan perkataan lain, semua hasil penjualan sitaan boedel tersebut akan dibagi-bagikan diantara semua kreditornya berdasarkan

²⁰Retnowulan Sutantio, "Beberapa Masalah yang Berhubungan dengan Jaminan Kredit dan Pelaksanaan Eksekusi", *Varia Peradilan*, No. 19 Th. II, Pengurus Pusat Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI), Jakarta, April 1987.

"ponds-ponds gewijze", yaitu menurut perimbangan besar-kecilnya piutang masing-masing kreditor kecuali jika di antara para kreditor itu terdapat alasan-alasan sah untuk didahulukan pelunasan piutangnya.

Hak-hak si kreditor ini terdapat di dalam pasal-pasal 1131 BW dan 1132 BW yang secara berturut-turut menyatakan demikian :

Pasal 1131 BW :

"Segala kebendaan si debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."

Pasal 1132 BW :

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."²¹

Asas yang terkandung dalam pasal di atas, kecuali pembagian hasil penjualan boedel secara ponds-ponds gewijze, adalah bahwa semua kreditor yang ada mempunyai hak yang sama, tidak ada nomor urut yang didasarkan atas saat timbulnya piutang-plutang mereka. Masalahnya adalah bagaimana seandainya hasil penjualan boedelfailliet itu tidak mencukupi jumlah piutang yang ada? Jika hasil tersebut mencukupi, maka tidak akan timbul masalah. Namun, seandainya tidak mencukupi, maka arti penting pemegang hak-hak istimewa,

²¹Kartono, Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran (Faillissement en Surseance van betaling), cet. III, Pradnya Paramita, Jakarta, 1973, h. 8-9.

gadai dan hipotek menjadi nampak. Mereka yang mempunyai hak-hak tersebut dapat memperoleh pemenuhan piutangnya terlebih dahulu. Sisa yang ada (setelah dikurangi dengan biaya-biaya kepailitan secara umum) akan dibagi-bagikan kepada para kreditor konkuren. Apabila si pemegang hipotek tersebut piutangnya masih belum terpenuhi secara keseluruhan, maka kekurangannya dapat diajukan kepada panitia verifikasi. Dalam hal ini ia akan bersaing dengan kreditor-kreditor konkuren yang lain.

Bagi pemegang hipotek yang telah mengadakan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan hak-haknya tersebut seakan-akan tidak pernah terjadi suatu kepailitan. Hal ini telah diatur di dalam pasal 56 UUK yang menyatakan bahwa bagi setiap pemegang hipotek yang telah membuat beding (janji) seperti yang tercantum dalam pasal 1178 ayat (2) BW dapat melaksanakan hak-hak mereka seolah-olah tidak ada kepailitan. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pemegang gadai. Hak lain yang dapat diperoleh adalah bahwa biaya-biaya kepailitan tidak menjadi tanggungan kreditor yang bersangkutan, dan ia pun tak perlu menunggu dipersiapkan dalam daftar pembagian.

Seorang debitor yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri bukan berarti melepaskan dirinya dari masalah kewenangan berbuat (*handelingsbevoegd*). Di luar kepailitannya itu, ia masih dapat mengadakan perjanjian-perjanjian yang bersifat obligatoir dengan pihak lain.

Namun hal ini sama sekali tidak boleh disangkutpautkan dengan harta yang telah masuk dalam boedel tersebut. Jika hal ini tetap dilakukan (dilanggar), maka akibat yang mungkin terjadi dalam masalah ini akan merupakan tanggung jawab atau risiko debitor itu sendiri secara pribadi. Dia hanya mengikat dirinya sendiri, bukan mengikat boedel-faillietnya. Misalnya : A sebagai si debitor terpailit, mengadakan perjanjian jual beli atas seperangkat kursi tamu miliknya dengan pihak ketiga. Dalam hal ini, seluruh harta kekayaan A tersebut telah masuk penguasaan dan pengurusan pihak Balai Harta Peninggalan sebagai kurator dari pihak terpailit, termasuk seperangkat kursi tamu yang diperjualbelikan tadi. Perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak tersebut adalah sah menurut hukum. Akan tetapi, di sini timbul masalah, yakni dalam hal pelaksanaan hak dan kewajiban. Seharusnya pada saat itu, si debitor berkewajiban menyerahkan benda-benda yang telah ia jual kepada pihak ketiga tadi. Namun kenyataannya ia tidak dapat melaksanakan kewajibannya itu karena benda-benda tersebut tidak dapat diganggu gugat secara hukum. Sebagai pihak yang berhak dan beritikad baik, maka pihak ketiga tersebut dapat menuntut pemenuhan pelaksanaan hak dan kewajiban jual beli itu. Apabila pihak ketiga tetap menginginkan berlangsungnya jual beli tersebut, berarti debitor A tetap harus melaksanakan kewajiban itu secara pribadi. Berarti pula,

hal ini akan menjadi utangnya di kemudian hari kepada pihak ketiga tersebut sampai ia mampu kembali, misalnya setelah ia dinyatakan bebas dari kepailitan yang dialami, dan ia masih mempunyai penghasilan yang cukup untuk dapat melaksanakan kewajibannya itu. Kesimpulan yang dapat ditarik dari uraian dan contoh kasus di atas adalah bahwa meskipun debitor tetap sebagai seorang pemilik (eigenaar), namun ia tidak mempunyai kewenangan berhak terhadap boedel tersebut. Hal ini adalah demi kepentingan para kreditornya sendiri agar mereka tidak merasa dirugikan lebih banyak, di samping menyangkut kepentingan pihak ketiga.

Dikaitkan dengan masalah surat kuasa memasang hipotek yang timbul dalam praktek perbankan dewasa ini, maka surat kuasa yang tidak segera didaftarkan tersebut sama sekali belum mempunyai kekuatan apa pun, yaitu sebelum pemasangan hipotek secara efektif (nyata) dilaksanakan. Surat kuasa pemasangan hipotek juga tidak memerlukan pencatatan. Hal ini karena surat kuasa tersebut sama sekali belum menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak pemegangnya. Di samping itu juga tidak sesuai dengan peraturan atau undang-undang yang ada. Dengan demikian, sebelum masa pemasangan hipotek itu terlaksana, pihak bank sebagai kreditor masih belum memiliki hak-hak istimewa. Kedudukannya akan dianggap sama sederajat dengan kreditor-kreditor lain yang ada, yakni sebagai kreditor konkuren.

2. Kebijaksanaan Bank dalam Mengatasi Masalah tersebut

Bank merupakan lembaga keuangan yang salah satu kegiatan utamanya adalah meliputi bidang perkreditan. Berbagai fasilitas diberikan dalam usahanya untuk memperlancar kegiatan tersebut. Hal tersebut merupakan salah satu cara untuk mendukung keberhasilan perbankan. Misalnya dengan mempermudah prosedur permohonan kredit bagi setiap calon debitur yang membutuhkan, memperingan syarat-syarat, mempercepat proses pencairan kredit, dan lain-lain. Meskipun demikian, usaha/kegiatan bank tersebut tidak selalu berjalan lancar. Kadang-kadang timbul suatu hambatan yang membuat proses permohonan kredit ini menjadi berbelit-belit. Misalnya, hambatan yang menyangkut kurang lengkapnya persyaratan yang dimiliki oleh calon debitur, jumlah kredit yang akan disediakan dan diberikan pihak bank dirasakan kurang puas bagi debitur, kredit yang diajukan pihak debitur tidak memenuhi kredit yang disediakan bank, bunga yang diminta bank relatif terlalu tinggi bagi debitur, dan lain-lain.

Jika keadaan di atas telah terjadi kesepakatan dan kredit dapat dicairkan, beberapa waktu setelah ditentukan, debitur mulai dapat ditagih untuk membayar kredit yang diperolehnya. Pada bulan-bulan pertama, pembayaran yang dilakukan berjalan lancar. Namun, setelah itu nampak mulai timbul tanda-tanda bahwa keadaan keuangan debitur tidak stabil. Hal ini terlihat dari cara pembayaran debitur yang

mulai sering menunggak. Bertitik tolak dari keadaan yang demikian, maka kreditor (bank) dapat memberikan somasi atau peringatan kepada debitor. Dengan somasi ini diharapkan pembayaran yang dilakukan oleh debitor dapat menjadi lebih tertib dan lancar.

Sementara bank memberikan somasi, bank juga segera melakukan pemasangan hipotek secara nyata atas benda-benda jaminan yang telah ada. Sedangkan terhadap pemasangan hipotek atas benda-benda yang pada saat itu belum dijaminakan (baru akan ada di kemudian hari), maka tindakan tersebut adalah batal menurut hukum. Hal ini telah dijelaskan di dalam pasal 1175 BW yang berbunyi "Hipotik hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal". Seandainya benar-benar terjadi kredit macet, maka dalam hal ini bank dapat segera memperoleh pelunasan piutangnya lebih dahulu sebagai kreditor preferen dalam pelaksanaan eksekusi nanti.

Dalam praktek, debitor yang macet dalam pembayaran kreditnya akan dikenakan tindakan-tindakan tertentu oleh bank. Namun, dalam hal ini bank tidak begitu saja menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada debitor. Bank masih akan memberikan kebijaksanaan-kebijaksanaan dengan cara mengadakan perundingan kepada debitor yang bersangkutan untuk menyelesaikan persoalan kreditnya secara kekeluargaan. Di samping itu, debitor juga masih diberikan jangka

waktu tertentu (biasanya tahap I adalah 3 bulan) untuk menyelesaikan pembayaran tersebut. Dengan penyelesaian masalah secara kekeluargaan, diharapkan adanya pihak ketiga yang dapat dan sanggup melakukan penanggungan atas utang debitor, misalnya dari pihak keluarga sendiri secara suka rela. Jika sampai dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan itu debitor tidak mengindahkan peringatan bank, atau jika masih tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka bank akan memberikan peringatan yang kedua. Jika dalam peringatan kedua ini pun masih belum ada perkembangan, bank masih tetap memberikan kesempatan kepadanya sampai batas waktu tertentu yang diakhiri dengan peringatan ketiga (terakhir). Kemudian setelah itu, bank terpaksa melakukan tindakan demi keselamatan piutang/kreditnya, yaitu melalui prosedur hukum yang berlaku. Misalnya, melalui jalur Pengadilan atau proses/cara lain yang telah ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian kredit mereka sebelumnya.

Kembali ke masalah debitor yang jatuh pailit sebelum memasang hipotek secara nyata, maka dalam hal ini kreditor tersebut tidak akan memiliki kekuatan hukum sama sekali. Keadaan tersebut adalah dalam hal debitor sudah dinyatakan pailit maupun belum pailit selama kreditor belum melakukan pemasangan hipotek secara nyata (efektif). Jadi, sama saja kreditor memberikan pinjaman kepada debitor tanpa secuil jaminan. Justru itulah ada peraturan di

bank (khususnya pada bank pemerintah) yang mengharuskan pemasangan hipotek secara nyata setelah terjadi akad kredit. Bila hal tersebut dilalaikan yang akhirnya berakibat merugikan pihak bank, maka sanksi yang diberikan adalah bahwa manajer yang menangani masalah tersebut akan dikondite jelek. Dengan demikian akan mempengaruhi jenjang karier bagi manajer itu sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, maka kebijaksanaan yang dilakukan oleh pihak bank dalam mengatasi masalah kredit yang macet, misalnya karena kepailitan pihak debitor, adalah sebagai berikut :

Sesuai ketentuan yang ada, maka dalam jangka waktu tertentu debitor yang tidak dapat memenuhi kewajibannya, akan dinyatakan macet (lebih dari 3 bulan). Berdasarkan UU No. 49 Th. 1960, LN No. 156 Th. 1960, TLN No. 2104 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) ditentukan bahwa kredit yang macet pada Bank Pemerintah, eksekusi jaminannya dilaksanakan oleh PUPN. Oleh karena itu, maka penyelesaian akan dilaksanakan oleh PUPN sampai dengan atas benda hipotek diletakkan sita eksekutorial dan diadakan penjualan umum melalui Kantor Lelang (Vendureglement S 1908 No. 189 jo S 1940 No. 56).²²

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa jika menghadapi masalah kredit macet (dalam hal ini karena debitor jatuh pailit) dari debitor yang sudah dapat ditagih pembayarannya dan sudah diberikan somasi (peringatan) sebanyak tiga kali, maka bank akan menyerahkan penyelesaian-

²²Wawancara dengan Bagian Pemasaran Kredit, Bank Dagang Negara Cabang Surabaya, 2 Mei 1989.

nya kepada PUPN berdasarkan UU Nomor 49 Tahun 1960 dengan alasan sebagai berikut :

1. Sengketa yang dihadapi menyangkut piutang negara.
2. Untuk mencegah/menghindari supaya keuangan negara tidak dirugikan.
3. Lembaga pengadilan dianggap belum cukup mampu untuk menyelesaikan sengketa tersebut secara cepat.

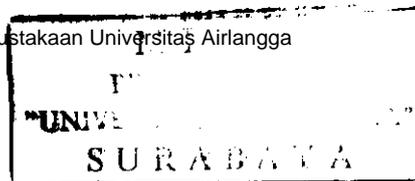
Penyelesaian melalui PUPN biasanya dilakukan oleh bank-bank pemerintah atau lembaga-lembaga keuangan yang menyangkut keuangan negara. Sedangkan bagi bank swasta, penyelesaiannya adalah melalui Pengadilan Negeri atau melalui prosedur yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh kedua belah pihak itu. Penyelesaian melalui PUPN bukan merupakan hal yang wajib, kecuali dalam hal piutang yang menyangkut kredit likuiditas Bank Sentral dan penyerahannya langsung diterima dari Bank Indonesia.

BAB V

PENUTUP

1. Simpulan

- a. Surat kuasa memasang hipotek timbul/lahir setelah adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak bank sebagai kreditor dengan pihak debitor. Setelah perjanjian kredit ditandatangani kedua pihak dengan kesanggupan dari pihak debitor untuk memberikan jaminan hipotek kepada bank, maka pada saat itu dibuatlah surat kuasa memasang hipotek. Adapun surat kuasa tersebut harus dibuat dengan akta otentik (notariil) sesuai dengan ketentuan pasal 1171 ayat (2) BW. Surat kuasa ini diperlukan untuk melakukan pemasangan hipotek secara nyata bagi pihak pemegangnya tanpa perlu izin lagi dari debitor.
- b. Dalam hal terjadinya kredit macet, maka pihak bank akan senantiasa melakukan penagihan kepada debitor yang bersangkutan sampai debitor tersebut dapat melunasi utangnya secara penuh. Dalam hal ini, bank sering memberikan kebijaksanaan yang sifatnya meringankan beban debitor, misalnya dengan menghapus sebagian persentase piutangnya seperti meniadakan bunga yang seharusnya dibayarkan. Jadi, dia hanya membayar utang pokoknya saja. Dengan demikian, tidak ada daluwarsa bagi pihak bank untuk tetap melakukan penagihan terhadap debitor, sepanjang mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku.



Begitu juga dalam masalah surat kuasa memasang hipotek tidak dikenal adanya sifat daluwarsa. Pada umumnya, jika tidak segera ditingkatkan menjadi hipotek efektif, maka akan sejalan dengan masa laku fasilitas kredit.

- c. Pada prinsipnya, surat kuasa memasang hipotek belum memberikan sifat preferen kepada pemegang kuasanya. Dengan demikian, apabila debitur telah jatuh pailit sebelum kuasa pemasangan itu dilaksanakan, maka dalam hal ini kedudukan kreditor akan dianggap sederajat dengan kedudukan kreditor-kreditor lain yang ada, yaitu sebagai kreditor konkuren. Ketentuan yang diberlakukan dalam hal memperoleh pelunasan piutangnya juga disamakan. Dia tidak akan memperoleh hak-hak lebih daripada kreditor-kreditor lain yang ada.

2. Saran

- a. Surat kuasa memasang hipotek bukan merupakan jaminan terhadap kredit yang diberikan. Namun, penggunaannya sering dilakukan dalam praktek perbankan. Di samping itu juga sering timbul masalah sebelum terjadi pemasangan hipotek efektif. Surat kuasa tidak mempunyai kekuatan dan kepastian hukum sama sekali. Oleh karena itu, hendaknya dibentuk suatu peraturan yang khusus mengenai surat kuasa pemasangan hipotek tersebut agar mempunyai kepastian hukum bagi pihak pemegangnya.
- b. Tidak jarang menjumpai seseorang yang mampu mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Namun, untuk memenuhi

adanya suatu prestasi sering terjadi kemacetan. Oleh karena itu, hendaknya bank selalu mengadakan pengawasan yang cukup ketat dan melakukan analisa yang benar-benar akurat terhadap pihak debitor. Hal ini supaya bank dapat melakukan tindakan secepatnya bila sewaktu-waktu terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Dengan demikian, bank tidak akan mengalami masa daluwarsa.

- c. Telah dijelaskan di atas bahwa surat kuasa pemasangan hipotek bukanlah merupakan jaminan seperti yang dimaksud oleh ketentuan pasal 24 UU Perbankan 1967. Ia tidak mempunyai kekuatan hukum karena belum menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak pemegangnya, baik sebelum dilakukan pemasangan secara nyata maupun setelah debitor dinyatakan pailit. Oleh karena itu, setelah terjadi akad kredit sebaiknya segera dilakukan pemasangan hipotek secara nyata untuk mencegah atau memperkecil kemungkinan risiko yang tidak diinginkan bagi pihak dengan siapa perjanjian yang prestasinya tidak terpenuhi tersebut diadakan.



PERJANJIAN KREDIT

No.

Yang bertanda tangan di bawah ini : -----

1. BANK DAGANG NEGARA berkedudukan di Jakarta, juga mempunyai kantor di ----- yang selanjutnya disebut "BANK". -----

2. ----- bertempat tinggal/berkedudukan di ----- yang didirikan dengan -----

No. ----- tanggal ----- dalam hal ini diwakili oleh

----- selaku -----

----- selaku -----

----- selaku -----

yang bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama -----

sesuai dengan -----

selanjutnya disebut "PEMEGANG REKENING". -----

Kedua belah pihak dengan ini menyatakan telah mencapai persetujuan untuk mengadakan perjanjian kredit dengan menetapkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1

Limit, Tujuan penggunaan dan masa laku kredit

BANK membuka untuk keperluan PEMEGANG REKENING suatu kredit dalam rekening koran sampai pada jumlah setinggi-tingginya Rp. ----- (terbilang : ----- rupiah)

Pengambilan-pengambilan/penarikan-penarikan atas dan pembayaran-pembayaran kembali dari kredit ini dilakukan semata-mata pada kantor BANK di ----- dan atau pada kantor BANK lainnya yang diastujui BANK. -----

Kredit ini hanya dapat dipergunakan untuk -----

yang berlaku mulai dari tanggal ----- sampai dengan tanggal -----

atau sesuai skala penarikan dan atau skala pelunasan yang dilampirkan pada perjanjian kredit ini (Lampiran: -----), tanpa mengurangi ketentuan dalam pasal 7 perjanjian kredit ini. -----

Pasal 2

Bunga, Denda bunga dan Denda pelampauan tarik

1. Selama rekening menunjukkan keadaan debit, maka BANK memperhitungkan atas baki debit tersebut bunga sebesar ----- % setahun terkecuali selama satu bulan pertama sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit ini sampai dengan tanggal ----- hanya ----- % setahun. -----

2. Bunga ini dipeshitungkan dari hari ke hari sampai dengan tanggal pelunasan dalam rekening koran, dan harus dibayar setiap akhir bulan secara tunai atau dibebankan ke dalam rekening gironya di BANK. ----- Akan tetapi BANK - tanpa dikuasakan untuk itu - berhak membebaskan jumlah bunga itu pada rekening penjaminannya. -----

3. Atas kelambatan pembayaran angsuran atau pelunasan utang pokok, maka BANK memperhitungkan atas jumlah yang terlambat dibayar/dilunasi denda sebesar ----- % setahun yang diperhitungkan dari hari ke hari, yang pelunasannya dilakukan sesuai ayat 2 pasal ini. -----

4. Atas penarikan yang mengakibatkan pelampauan limit kredit yang tersebut pada pasal 1 di atas, maka BANK memperhitungkan atas jumlah yang mengakibatkan pelampauan tersebut denda pelampauan tarik sebesar ----- % setahun. -----

5. Presentase bunga/denda bunga/denda pelampauan tarik dapat diubah oleh BANK, sesuai dengan ketentuan BANK dan atau Bank Indonesia dan atau ketentuan Undang-Undang / Pemerintah yang berlaku.-----

Pasal 3

Bea meterai kredit dan Propisi kredit

1. Bea meterai kredit yang terutang atas perjanjian kredit ini harus dilunasi oleh PEMEGANG REKENING secara tunai melalui BANK sebelum atau pada saat perjanjian kredit ini ditandatangani.-----
Akan tetapi BANK – tanpa dikuasakan untuk itu – berhak membebaskan jumlah bea meterai kredit itu pada rekeningnya.-----
2. PEMEGANG REKENING selain itu wajib membayar secara tunai propisi atas jumlah limit kredit tersebut dalam pasal 1 di atas sebesar _____ % pada tanggal penandatanganan perjanjian kredit ini. -----
Akan tetapi BANK – tanpa dikuasakan untuk itu – berhak membebaskan jumlah propisi itu pada rekeningnya.-----
Propisi tersebut tidak dapat diminta kembali oleh PEMEGANG REKENING sekalipun pada akhirnya kredit tidak jadi dipergunakan oleh PEMEGANG REKENING atau sekalipun perjanjian kredit ini secara sepihak dibatalkan atau dihentikan penggunaannya lebih lanjut oleh BANK sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 perjanjian kredit ini.-----

Pasal 4

Jaminan dan Asuransi jaminan

1. PEMEGANG REKENING diwajibkan terlebih dahulu menyediakan benda dan atau hak seukupnya untuk diserahkan kepada BANK sebagai jaminan dan memeliharanya secara terus menerus guna menutup utangnya pada BANK.-----
2. Jaminan itu terdiri atas: -----
 - a. Jaminan Utama ¹⁾ : -----

b. Jaminan Tambahan ¹⁾ : -----

3. Mengenai berapa jumlah seukupnya jaminan itu, begitu pula tentang saat dan hingga jumlah berapa jaminan itu harus ditambah atau dapat dikurangi serta kepada siapa diserahkan pula hak untuk memberi penilaian dan melakukan pemeriksaan/peninjauan kembali atas jaminan itu adalah menurut pertimbangan BANK semata-mata.-----
4. PEMEGANG REKENING diwajibkan untuk menjaga agar senantiasa tersedia jaminan yang sedemikian besarnya, sehingga jumlah keadaan debetnya tidak melebihi _____ % dari nilai jaminan yang ditetapkan oleh BANK sebagai dasar penarikan kredit.-----

5. Pengikatan atas jaminan kredit tersebut harus diselesaikan oleh PEMEGANG REKENING bersama-sama dengan BANK atau dilakukan BANK sendiri berdasarkan Surat Kuasa dari PEMEGANG REKENING dan semua biaya yang timbul sepenuhnya menjadi beban PEMEGANG REKENING.
6. PEMEGANG REKENING wajib mengasuransikan atas nama BANK barang-barang jaminan tersebut di atas dan bila dianggap perlu BANK berhak menyelenggarakan sendiri asuransi tersebut. Atas semua hal yang berhubungan dengan pelaksanaan penutupan asuransi tersebut, berlaku ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh BANK dan segala biaya yang timbul sepenuhnya menjadi beban PEMEGANG REKENING.

Paragraf 5

Asuransi kredit

Bila dianggap perlu, BANK dapat mempertanggungkan (mengasuransikan) kredit ini kepada Perusahaan Asuransi Kredit atas beban PEMEGANG REKENING dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh BANK.

Paragraf 6

Pengawasan dan Pelaporan

1. PEMEGANG REKENING wajib menyelenggarakan pembukuan menurut prinsip-prinsip akuntansi yang lazim berlaku, dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris yang ditulis dengan memakai huruf latin
2. PEMEGANG REKENING wajib melaporkan keadaan keuangan dan hal-hal lainnya sesuai dengan kebutuhan BANK sebagai berikut ²⁾ :
 - Laporan persediaan barang-barang perdagangan, sekurang-kurangnya 2 (dua) kali sebulan yaitu pada pertengahan dan akhir bulan.
 - Laporan piutang dagang, sekurang-kurangnya 2 (dua) kali sebulan yaitu pada pertengahan dan akhir bulan.
 - Realisasi pembelian / produksi / biaya usaha dan penjualan / ekspor / pendapatan ³⁾ , sekurang-kurangnya 1 (satu) kali sebulan yaitu pada setiap akhir bulan.
 - Laporan Keuangan Bulanan, yang harus disampaikan kepada BANK selambat-lambatnya pada pertengahan bulan berikutnya.
 - Laporan Keuangan Triwulan takwim, yang harus disampaikan kepada BANK selambat-lambatnya pada pertengahan bulan berikutnya.
 - Laporan Keuangan Tahunan, yang tidak diaudit / diaudit ³⁾ oleh Akuntan terdaftar yang disampaikan kepada BANK selambat-lambatnya pada bulan Maret tahun berikutnya
 -
3. Selama hubungan kredit berlangsung BANK berhak melakukan pengawasan langsung maupun tidak langsung atas penggunaan kredit dan atau jalannya proyek, baik dengan cara memeriksa administrasi pembukuan maupun lainnya, serta untuk itu PEMEGANG REKENING wajib memberikan bantuan sepenuhnya.

Dalam pelaksanaan dimaksud :

 - a. BANK dapat melaksanakan sendiri atau
 - b. BANK dapat menguasakan kepada suatu Biro Konsultasi atau pihak lain yang ditunjuknya untuk tugas-tugas tertentu yang terperinci dalam Terms of Reference yang ditetapkan oleh BANK seperti terlampir pada perjanjian kredit ini (Lampiran: _____).

Semua biaya yang timbul sepenuhnya menjadi beban PEMEGANG REKENING.

Paragraf 7

Penghentian kredit sebelum jatuh waktu & Ketentuan khusus

1. BANK dapat mengakhiri perjanjian kredit ini setiap waktu tanpa mengindahkan sesuatu jangka waktu, antara lain apabila :
 - a. PEMEGANG REKENING tidak atau belum mempergunakan kredit ini setelah lewat 1 (satu) bulan sejak saat berlakunya perjanjian kredit ini.
 - b. PEMEGANG REKENING memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar kepada BANK.

2) Berli tanda X pada yang diwajibkan.

3) Coret yang tidak perlu.

- c. PEMEGANG REKENING ternyata sebelum akta perjanjian kredit ini ditandatangani telah memperoleh kredit dari bank lain atau pemberi kredit lainnya tanpa memberitahukan hal tersebut kepada BANK. -----
- d. PEMEGANG REKENING ternyata setelah akta ini ditandatangani memperoleh kredit dari bank lain atau pemberi kredit lainnya tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari BANK.-----
- e. PEMEGANG REKENING menggunakan kredit tidak sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 1 perjanjian kredit ini.-----
- f. PEMEGANG REKENING tidak tepat dalam membayar angsuran utang pokok, bunga serta kewajiban-kewajiban lainnya yang terutang sesuai waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit ini.-----
- g. PEMEGANG REKENING menanggung utang pihak ketiga yang ada di bank lain tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK.-----
- h. PEMEGANG REKENING meninggalkan tempat tinggal/kedudukan tanpa seijin BANK, meninggal dunia, atau dalam hal PEMEGANG REKENING merupakan sesuatu badan hukum, pengurusnya meninggalkan tempat tinggal/kedudukan tanpa seijin BANK, meninggal dunia atau mengambil keputusan untuk membubarkan badan itu, atau apabila susunan pengurus atau anggaran dasarnya diubah sehingga menurut pendapat BANK risiko menjadi bertambah besar atau jaminan menjadi berkurang. -----
- i. Terhadap PEMEGANG REKENING dimintakan pernyataan pailit atau ia sendiri mengajukan permintaan itu dan dalam hal PEMEGANG REKENING minta atau mendapat penundaan pembayaran (Surséance van betaling). -----
- j. PEMEGANG REKENING menurut Keputusan Hakim atau menurut Hukum tidak diperbolehkan menguasai atau mengurus harta bendanya atau dikenakan hukuman penjara. -----
- k. Harta benda PEMEGANG REKENING yang dipakai sebagai jaminan utang kepada BANK habis binasa atau terkena pencabutan hak (ontelgening) atasnya, ataupun pemilik tanah menghentikan hak-hak kebendaan atas tanah yang terikat kepada BANK sebagai jaminan. -----
- l. Timbulnya keadaan-keadaan atau kejadian-kejadian yang sedemikian rupa sehingga menurut pendapat BANK, kepentingan BANK menghendaki bahwa seketika itu juga perlu diambil tindakan-tindakan untuk mengamankan, menagih dan menuntut pembayaran dari seluruh jumlah utang yang wajib dibayar oleh PEMEGANG REKENING.---
- m. Atas harta benda PEMEGANG REKENING dilakukan penyitaan executorial atau penyitaan conservatoir. -----
- n. PEMEGANG REKENING tidak menyetujui perubahan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 5 perjanjian kredit ini.---
- o. PEMEGANG REKENING tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut ⁴⁾ : -----

Sehingga segala apa yang menurut buku-buku BANK pada saat perjanjian kredit ini diakhiri menjadi utang PEMEGANG REKENING berdasarkan perjanjian kredit ini beserta perubahan-perubahannya, dapat segera dan sekaligus ditagih oleh BANK dan PEMEGANG REKENING wajib segera melunasinya.-----

2. Tanpa mengurangi hak PEMEGANG REKENING untuk mengajukan bukti sanggahan (bukti sebaliknya) segala pembukuan oleh BANK menjadi tanda bukti yang penuh bagi jumlah utang PEMEGANG REKENING dan sebagai bukti pinjaman itu BANK cukup membuktikannya dengan jalan memberikan salinan-salinan dari buku-bukunya yang ditandatangani dan dinyatakan sama dengan yang asli.-----

Pasal 8

Hak Bank dalam rangka Pengamanan & Penyelesaian Kredit

1. BANK berhak menetapkan penggunaan setiap pembayaran dari PEMEGANG REKENING untuk pelunasan kewajiban-kewajibannya berdasarkan urutan prioritas yang ditentukan oleh BANK. -----

2. Terhitung mulai tanggal berakhirnya perjanjian kredit ini, baik karena berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 perjanjian kredit ini maupun karena hal-hal tersebut dalam pasal 7 perjanjian kredit ini, BANK tidak diwajibkan lagi menyediakan kredit untuk PEMEGANG REKENING dan segala utang PEMEGANG REKENING yang timbul karena perjanjian kredit ini berikut segala kewajiban PEMEGANG REKENING termasuk bunga, denda bunga dan denda pelampauan tarik, baik yang telah ada pada saat berakhirnya jangka waktu kredit ini maupun yang masih akan diperhitungkan sampai dengan saat dikunainya seluruh baki debit oleh PEMEGANG REKENING, dapat ditagih seluruhnya dan dengan seketika oleh BANK.
3. Apabila setelah berakhirnya perjanjian kredit ini karena sebab apapun juga ternyata menurut pertimbangan BANK, PEMEGANG REKENING tidak menyelesaikan kreditnya sebagaimana tersebut pada ayat 1 pasal ini, BANK berhak mengambil tindakan-tindakan hukum berupa apapun dan dengan cara apapun yang dianggap baik atau diharuskan oleh ketentuan BANK dan atau Bank Indonesia dan atau ketentuan Undang-Undang/Pemerintah yang berlaku.-----

Pasal 9

Berlakunya ketentuan Bank

Bagi hubungan antara BANK dan PEMEGANG REKENING berlaku pula SYARAT-SYARAT UMUM UNTUK PEMEGANG REKENING BANK DAGANG NEGARA, SURAT PENEKASAN PERSETUJUAN KREDIT dan ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh BANK.-----

Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian kredit ini akan ditetapkan kemudian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini. -----

Pasal 10

Domisili

Mengenai perjanjian kredit ini beserta segala akibat yang timbul daripadanya, kedua belah pihak memilih domisili yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di _____

_____ 19 _____

PEMEGANG REKENING

BANK DAGANG NEGARA

Yang bertanda tangan di bawah ini : -----

_____ dalam hal ini bertindak sebagai _____

_____ dari _____

_____ dengan ini menyatakan persetujuannya atas perjanjian kredit termaksud di atas dan terlebih dahulu memberi ijin dan persetujuan atas semua disposisi, perintah untuk membayar dan sebagainya yang akan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang dari : _____

_____ 19 _____



KUASA UNTUK MEMASANG HIPOTEK

Nomor :

- Pada hari ini, _____, tanggal (_____) _____

menghadap pada saya, _____

Notaris di Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi _____

saksi yang akan disebut pada akhir akte ini _____

dan dikenal oleh saya, Notaris, _____

- Tuan _____, dagang, bertempat _____

tinggal di _____ Jalan _____



- Menghadap saya, Notaris, kenal _____

- Menghadap tetap dalam kedudukannya tersebut me-

nerangkan, guna menjamin tertib pembayaran lunas _____

hutang penghadap tuan _____ terse-

but- selanjutnya disebut YANG BERHUTANG kepada _____

BANK DAGANG NEGARA, berkedudukan di Jakarta (di _____

dalam hal ini melalui kantor Cabangnya di jalan _____

Kembang Japun Surabaya) selanjutnya disebut BANK, -

baik berupa hutang pokok, bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya yang timbul dari dan atau berdasarkan Perjanjian Kredit (P.K.) hutang berikut perpanjangan, perubahan, pembayaran dan tambahan hutangnya atau perjanjian perjanjian lainnya yang sejenis yang dibuat antara YANG BERHUTANG dengan BANK dengan ketentuan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku bagi dan lazim dipergunakan oleh BANK tersebut, dengan ini memberi kuasa kepada : DAIRY DAGANG NEGARA Cabang Surabaya dengan hak Substitusi kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1013 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

----- T E R I S T I M E W A -----

PERTAMA. -----

- Untuk memasang Hipotik Pertama, Kedua, Ketiga dan seterusnya sampai suatu jumlah yang akan ditetapkan sendiri oleh BANK atas :

"Sebidang Tanah Hak Milik nomor , letaknya

di :

Kabupaten :

Kecamatan :

Desa :

Diuraikan dalam Gambar Situasi nomor, tang.

gal,

luasnya

- satu dan lain berikut segala sesuatu yang pada saat ini ada atau nantinya dikemudian hari dibangun/ditanam atau terdapat diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya ataupun menurut ketentuan undang-undang dapat dianggap sebagai barang-barang tidak bergerak, Sortipikat mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris".

dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim dipergunakan untuk memasang hipotik,

serta

perjanjian-perjanjian yang dikondaki oleh BANK.

KEDUA.

- Untuk keperluan satu dan lain hal tersebut diatas, menghadap pada yang berwenang termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberi atau minta keterangan-keterangan, menanda tangani akte akte dan surat-surat lain, memilih tempat kedudukan dan mengenai hal itu melakukan segala apapun juga yang diperlukan tidak ada yang dikawalikan, sehubungan dengan pemasangan hipotik tersebut dengan ketentuan ketentuan dan syarat-syarat yang dimaksud diatas.

- Dilama YANG BERHUTANG tidak memenuhi kewajibannya seperti ditentukan dalam perjanjian kredit (PK) hutang beserta perpanjangan, perubahan, pembaharuan dan tambahan hutangnya, hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup, bahwa YANG BERHUTANG melalaikan kewajiban kewajibannya, oleh karena itu penguhadap (Pemberi Kuasa) dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri

untuk menyerahkan tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada penghuninya) kepada BANK. _____

- Tanah yang diikat dengan akte ini berikut segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut, dengan tidak mendapat izin dari BANK tidak akan disewakan atau dijual kepada siapa pun. _____

- Semua biaya yang timbul berdasarkan perjanjian ini, sepenuhnya menjadi beban penghadap/YANG BERHUTANG. _____
-----DARI APA YANG TERSEBUT DI ATAS _____

dibuatlah akte ini dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan tanggal tersebut pada permulaan akte ini dihadapan

pegawai Notaris, bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi. _____

- Setelah akte ini saya, Notaris, bacakan kepada penghadap dan saksi-saksi, maka seketika itu juga lantas ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi tersebut dan saya, Notaris. _____

- Dibuat dengan tiada coretan dengan gantian, tambahan maupun coretan. _____

- Asli akte ini telah ditandatangani secukupnya. _____

-.DIKELUARKAN SEBAGAI TURUNAN.-