

**PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO, KABUPATEN
WONOGIRI**



**Penulisan Hukum
(Skripsi)**

**Disusun dan diajukan untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh :

WISNU SENO KARTIKO

E. 1105024

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2010

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO,
KABUPATEN WONOGIRI**

Disusun Oleh :

WISNU SENO KARTIKO

E. 1105024

Disetujui untuk Dipertahankan

Pembimbing

DIANA TANTRI C, S.H.MHum

NIP. 197212172005012001

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO,
KABUPATEN WONOGIRI**

Disusun Oleh :

WISNU SENO KARTIKO

NIM : E. 1105024

Telah diterima dan disahkan oleh Tim Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 28 April 2010

TIM PENGUJI

1. Hernawan Hadi, S.H.,M.Hum :
196005201986011011 (ketua)
2. Endang Mintorowati, S.H.,M.H :
194905051980032001 (sekretaris)
3. Diana Tantri Cahyaningsih,SH.,M.Hum :
197212172005012001 (anggota)

MENGETAHUI

Dekan,

(Mohammad Jamin, S.H., M.Hum.)

NIP. 196109301986011001

PERNYATAAN

Nama : Wisnu Seno Kartiko

NIM : E1105024

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul : **PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO, KABUPATEN WONOGIRI** adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, 28 April 2010
yang membuat pernyataan

Wisnu Seno Kartiko
NIM. E1105024

HALAMAN MOTTO

” Allah SWT dalam memberikan cobaan pasti selalu satu paket dengan solusinya” (NN)

*”Tidak layak bagi seorang Islam laki-laki maupun perempuan apabila Allah dan Rasul-Nya menetapkan sesuatu peraturan ada pilihan lain bagi mereka”
(QS. Al Ahzab: 36)*

”Lazimilah kejujuran, sebab kejujuran itu akan menunjukkan kepada kebaikan dan kebaikan itu akan menunjukkan kepada surga. Seorang laki-laki yang senantiasa jujur dan melazimi kejujuran akan ditulis di sisi Allah sebagai orang yang jujur”.

(HR Muslim dan At-Tirmidzi)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan yang jauh dari sempurna ini

Penulis persembahkan pada :

Allah SWT yang selalu ada bagi umatnya

Suri teladan kita Nabi Besar Muhammad SAW

Untuk Bapak dan Ibu, Bp. Warseno dan Ibu Kartini, S.H, SIP

Terimakasih atas segala kasih sayang dan perhatiannya yang begitu besar pada Wisnu, semoga Wisnu bisa membalas budi baik Bapak dan Ibu walau mungkin tak sebanding dengan semua yang Bapak dan Ibu

berikan, semoga Allah yang membalasnya

(THEY ARE THE GREAT PERSON IN MY LIVE)

My brother Sandi Seno Kartiko

My soulmate

Almamaterku

Teman-teman fakultas hukum 2005

ABSTRAK

WISNU SENO KARTIKO, E.1105024. PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO, KABUPATEN WONOGIRI Fakultas Hukum UNS.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Notaris PPAT di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri, mengetahui peran Notaris PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri, mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Notaris PPAT dan BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri.

Penelitian hukum ini termasuk jenis penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Lokasi penelitian di PD. BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo dan kantor Notaris Paulus Yudi Patria Kusuma SH selaku Notaris PPAT rekanan. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data utama, sedangkan data sekunder digunakan untuk mendukung data primer. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui wawancara dan studi pustaka. Analisis data kualitatif dengan model interaktif data.

Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa mekanisme pemberian kredit di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan Tirtomoyo dilakukan melalui 5 tahap yaitu: tahap permohonan kredit, analisis kredit, keputusan kredit, tahap pembuatan perjanjian kredit dan tahap pengikatan kredit dengan jaminan kredit, sebelum perjanjian kredit dilaksanakan Notaris sebagai rekanan berkewajiban memeriksa tentang keabsahan jaminan Hak Tanggungan, Peran Notaris PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit, juga sebagai pihak berwenang untuk melakukan pengecekan barang jaminan berupa Hak Tanggungan dan memastikan barang jaminan tersebut sah di mata hukum, Notaris juga harus melakukan proses roya (penghapusan status sebagai jaminan) setelah perjanjian berakhir, kendala yang di hadapi oleh Notaris BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo dalam melakukan pembuatan kredit dengan jaminan Hak tanggungan yaitu terletak pada jarak kantor Notaris dengan BPR BKK dan kantor pertanahan cukup jauh, selain itu kendala yang di hadapi Notaris di lapangan sendiri meliputi tentang keadaan sertifikat milik para nasabah yang belum balik nama.

Kata kunci : Notaris PPAT, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

ABSTRACT

WISNU SENO KARTIKO, E.1105024. THE ROLE OF NOTARY PPAT IN CREDIT AGREEMENT THROUGH ASSURANCE OF DEPENDENCE RIGHT IN BPR BKK TIRTOMOYO, REGENCY OF WONOGIRI, Faculty of Law, Sebelas Maret University

The purposes of this research are to know the mechanism of credit agreement through assurance of right of dependence using Notary PPAT in BPR BKK Tirtomoyo, regency of Wonogiri, to know the role of Notary PPAT in credit agreement in BPR BKK Tirtomoyo, regency of Wonogiri, to know the problems faced by Notary PPAT and BPR BKK Tirtomoyo, regency of Wonogiri.

This law research is descriptive empirical law research. The location of the research is in PD.BPR BKK Tirtomoyo Branch office and Notary office of Paulus Yudi Patria Kusuma SH as the Notary PPAT and colleague. The type of data use primary and secondary data. Primary data is the main data, whereas secondary data used to support the primary data. The technique of collecting data is through interview and library study. The analysis of qualitative data use data interactive model.

Based on this research, it could result that the mechanism of giving credit in local company of BPR Credit Bank in sub district of Tirtomoyo can be done through 5 steps : first step is credit application, second step is analyzing credit, third step is credit decision, fourth step is making credit agreement and giving credit assurance. Notary as the colleague has to check the assurance before doing the credit agreement. The role of Notary PPAT in credit agreement with right of dependence as the assurance give the law protection for the one who making credit agreement, he also act as the one who has authority to check the assurance in form of right of dependence and to make sure that the assurance is proper in law. Notary has to do roya proces (deleting status as assurance) after the agreement finish. The problem faced by the Notary of BPR BKK Tirtomoyo branch office in doing credit with right of dependence as the assurance were : first, the distance of Notary office and BPR BKK and Land office is far, second problems is the certificate belong to the customer sometime still named in previous landlord's name

Key word : Notary PPAT, Credit Agreeemn, Right of dependence

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.

Penulisan hukum ini membahas tentang PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO, KABUPATEN WONOGIRI

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan hukum ini tidak luput dari kekurangan, baik dari segi materi yang disajikan maupun dari segi analisisnya. Namun penulis berharap bahwa penulisan hukum ini mampu memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembacanya.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik material maupun non material sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan, terutama kepada :

1. Bapak Mohammad Jamin, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UNS.
2. Ibu Diana Tantri C, S.H.Mhum., selaku pembimbing penulisan hukum (skripsi), yang telah menyediakan waktu, arahan dan pikirannya untuk memberikan bimbingan bagi tersusunnya penulisan hukum (skripsi) ini.
3. Ibu Erna Dyah Kusumawati S.H., M.Hum, selaku pembimbing akademis.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta karyawan Fakultas Hukum UNS.
5. Bapak Arwinto Adi, SE selaku Kepala seksi kredit dan Bapak Agus Subroto, SE selaku Kepala seksi Pelayanan di PD. BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo, Bapak Paulus Yudi Patria Kusuma SH selaku Notaris PPAT

rekanan PD. BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo, Kabupaten., yang telah memberikan data kepada penulis selama mengadakan penelitian.

6. Bapak dan Ibu yang telah membantu doa, memberikan semangat dan memberikan inspirasi, terima kasih bapak dan Ibu.
7. Kakakku Sandi terima kasih atas semangat dan doanya, juga buat soulmateQ atas dukungan dan cintanya .
8. Sahabatku dan teman-teman Kartiko : Ilham Yosmiardi,S.H, Denny Wahyu Hidayat,S.H, Arifianto Nugroho,S.H, Sutiyono,S.H, Alfian Sanjaya,S.H, Dodi Tri Hari Purnomo,S.H, Ari Kristanto,S.H, Rani Dwi Wati,S.H, Prasasti Dewi Yuliarti,S.H, Siti Munawaroh,S.H, Rahmat Wibisono,S.H, Denanda Septiana,S.H, Fitha Erdhina,S.H, Danang Jaya Prahara,S.H, Karuniawan Arif Kuncoro,S.H, Adi Surya Wijaya,S.H, Yoga Itut,S.H, Ronggo, S.H, Edi Sunarto, Aji Dian Utama, Budi hanggono, Wendy iben tomsy yang telah menemani dan memberi doa serta semangat.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 28 April 2010

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan Hukum.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Kerangka Teori.....	16
1. Tinjauan Umum tentang Umum tentang Notaris dan PPAT	16
a. Pengertian Notaris.....	16
b. Pengertian Notaris PPAT.....	21
2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	25
a. Pengertian Perjanjian.....	25
b. Syarat Sahnya Perjanjian.....	26
c. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	27
d. Subyek dan Obyek Perjanjian.....	29

3.	Tinjauan Umum tentang Kredit.....	30
	a. Pengertian Kredit danm Unsur-Unsur Pemberian Kredit.....	30
	b. Jenis dan Fungsi Perjanjian Kredit.....	32
	c. Isi Perjanjian / Pengikatan Kredit.....	33
	d. <i>Wanprestasi</i> Dalam Perjanjian Kredit.....	34
4.	Tinjauan Umum tentang Perbankan.....	35
	a. Pengertian Perbankan.....	35
	b. Jenis Bank.....	37
5.	Tinjauan Umum tentang Jaminan.....	40
	a. Pengertian Jaminan.....	40
	b. Macam-Macam Benda Jaminan.....	40
	c. Sistem Hukum Jaminan.....	43
6	Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	47
	a. Pengertian Hak Tanggungan.....	47
	b. Peralihan Hak Tanggungan.....	49
	c. Hapusnya Hak Tanggungan.....	50
	B. Kerangka Pemikiran.....	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		57
A.	Diskripsi Umum Tentang Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri.	57
	1. Pengertian PD.BPR BKK Serta Fungsi Dan Tujuan Didirikannya PD. BPR BKK.....	57
	2. Struktur Organisasi PD. BPR BKK Tirtomoyo.....	65
B.	Mekanisme Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Menggunakan Notaris PPAT di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten wonogiri.....	73
C.	Peran Notaris PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoy, Kabupaten Wonogiri.....	83

D	Kendala-kendala yang dihadapi Oleh Notaris PPAT Dan BPR BKK Tirtomoyo dalam membuat perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungannya di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri	94
BAB IV	PENUTUP.....	100
A.	Simpulan.....	100
B.	Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Bagan Model Analisis Data	14
Gambar 2 : Bagan Kerangka Pemikiran	53
Gambar 3 : Struktur organisasi PD. Bank Perkreditan Rakyat BKK Wonogiri Kota Kantor Cabang Tirtomoyo.....	67

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilakukan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai tujuan dalam pelaksanaan pembangunan senantiasa harus memperhatikan keserasian, serta peningkatan di bidang ekonomi dan keuangan (Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan). Berkaitan dengan upaya peningkatan perekonomian tersebut, maka perlu dilaksanakannya suatu program yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu program tersebut adalah pemberian kredit kepada masyarakat, sehingga dapat memperkuat permodalan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dalam bidang ekonomi

Peningkatan di bidang ekonomi ditandai dengan meningkatnya kegiatan usaha yang berdampak langsung terhadap peningkatan usaha, namun peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh kemampuan finansial dari pelaku usaha. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan cara meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, baik melalui bank pemerintah maupun bank swasta.

Kegiatan pinjam-meminjam uang sudah lama dikenal di dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran, diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan juga untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yaitu orang atau lembaga yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan bantuan pinjaman uang kepada orang atau lembaga lain yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam yaitu lembaga atau badan perorangan

yang berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.

Ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional dapat diketahui betapa besarnya peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam-meminjam uang pada saat ini. Lembaga yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut adalah bank, berbagai lembaga keuangan terutama bank konvensional telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana menurut Pasal 1 butir 2 UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat (*surplus of funds*) dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan :

1. Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan.
 2. Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan/ kelompok
 3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan/ kelompok.
- (M. Yahya Harahap, 1997: 210)

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua

belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya (Hermansyah, 2005 : 19-20).

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga dalam pelaksanaannya bank haruslah hati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank haruslah memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk* (resiko), prestasi/objek kredit. Indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan (Ketentuan UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 butir 11).

Salah satu prinsip kehati-hatian yang digunakan bank dalam memberikan kredit perbankan yaitu dengan menggunakan barang jaminan guna mendapat jaminan pelunasan hutang apabila kreditur melakukan wanprestasi, di dalam perjanjian yang dibuat oleh BPR BKK juga menggunakan prinsip kehati-hatian tersebut untuk memastikan kredit debitur dilunasi kepada kreditur, jaminan yang digunakan berupa Hak Tanggungan, jaminan Hak Tanggungan tersebut bisa berupa hak atas tanah yang diatur dalam Hak Tanggungan. Adanya barang jaminan yang diatur dalam Hak Tanggungan ini berfungsi apabila ada debitur yang ingkar janji atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut maka pihak bank (kreditur) bisa melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan dengan melakukan pelelangan umum guna memenuhi prestasi yang tertunda oleh debitur, maka dalam hal ini bank juga tidak terlalu beresiko apabila memberikan kredit dalam jumlah yang besar sesuai dengan barang yang diTanggungkan. Hak Tanggungan adalah lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah menggantikan lembaga *hypotheek* dan *credietverband*, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang

dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. (Purwadi Patrik dan Kashadi, 2001 : 48-51)

Walaupun bank sudah menggunakan prinsip kehati-hatiannya dalam pemberian kredit dengan salah satunya menggunakan Hak Tanggungan terhadap perjanjian kredit faktanya masih sering timbul masalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit yaitu dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Munculnya kredit bermasalah seperti halnya kredit macet dapat mengganggu operasional bank yang pada akhirnya akan menghambat optimalisasi peran bank. Karenanya sebelum permohonan kredit disetujui bank harus melakukan penelitian yang mendalam mengenai nasabah dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential of banking*) (Rahmadi Usman, 2001:59). Keyakinan bank diperlukan dalam pemberian kredit sebagai mana tercantum pada Pasal 8 ayat 1 UU No.10 tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa:

"dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan "

Perjanjian kredit bank pada umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku, perjanjian ini dapat dibuat dengan akta bawah tangan maupun akta otentik. Berbagai langkah untuk mempermudah pelaksanaan dari pembuatan dokumen yang berkaitan dengan kredit dalam hal ini dengan akta otentik, maka bank menunjuk seorang notaris sebagai rekanan. Menurut Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dalam Undang-Undang ini.

Keberadaan akta notaris tidak bisa terlepas dari notaris itu sendiri, dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang- Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Berdasarkan pasal tersebut diatas ada beberapa unsur dari akta otentik yaitu :

1. Akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum.
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat hukum.
3. Akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat pejabat yang berwenang (Soegondo Notodisoerjo, 1993: 42).

Notaris dalam hal ini adalah Notaris sebagai PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru dan jika dia tidak memilih maka ditempat mana dia bertugas sudah ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu dia diberi tenggang satu tahun untuk memilih, jika dia tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan sudah tidak berwenang lagi di daerah kerja lainnya setelah satu tahun pemilihan kantor pertanahan (A.P.Parlindungan, 1999 :177-193).

Notaris PPAT harus bekerjasama (saling membantu dan melengkapi) dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta Notaris PPAT yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank dengan debiturnya. Dalam penelitian hukum ini penulis mengacu kepada Bank Perkreditan Rakyat yang disingkat menjadi BPR dan berkedudukan sebagai Bank Kredit Kecamatan yang kemudian disingkat menjadi BKK yang selama ini mempunyai fungsi sebagai tempat perkreditan dan menabung bagi masyarakat di Kecamatan Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri. BPR BKK ini memberikan perkreditan terhadap masyarakat Kecamatan Tirtomoyo dengan menggunakan jaminan perkreditan berupa barang-barang berharga maupun surat-surat berharga yang bisa dijadikan sebagai Hak Tanggungan.

Melihat kedudukan perjanjian atau pemberian kredit yang sangat esensial maka kebutuhan akta otentik dalam setiap perjanjian kredit merupakan hal yang tidak dapat dielakkan bagi kedua belah pihak hal ini disebabkan akta otentik tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta otentik merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum sehingga jika terjadi hal yang bertentangan dengan hukum mengenai perjanjian yang berada didalam akta tersebut mendapat perlindungan hukum yang kuat, akta otentik ini di perlukan untuk memberikan kekuatan hukum apabila suatu perjanjian kredit hanya dibuat secara lisan maupun secara dibawah tangan sebab perjanjian tersebut tentu kurang dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian hak bagi para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk memfokuskan dalam suatu karya tulis yang berbentuk skripsi dengan judul PERAN NOTARIS PPAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BPR BKK TIRTOMOYO, KABUPATEN WONOGIRI.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan hal sangat penting dalam penelitian sebagai titik tolak dari uraian latar belakang diatas perlu dirumuskan suatu permasalahan yang

tersusun secara sistematis sehingga sasaran yang hendak dicapai menjadi jelas, tegas, terarah dan memudahkan pemahaman terhadap masalah yang diteliti sehingga penelitian ini dapat mencapai tujuan yang diharapkan, maka penulis merumuskan masalah kedalam tiga masalah pokok, sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Notaris PPAT di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri ?
2. Bagaimana peran Notaris PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri ?
3. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi Notaris PPAT dan BPR BKK Tirtomoyo dalam membuat perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui mekanisme perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Notaris PPAT di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri.
 - b. Untuk mengetahui bagaimana peran Notaris PPAT dalam Perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri.
 - c. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Notaris PPAT dan BPR BKK Tirtomoyo dalam membuat perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri.
2. Tujuan Subyektif
 - a. Memperoleh data sebagai bahan utama penyusunan penulisan hukum sebagai sarana untuk memenuhi persyaratan wajib bagi setiap mahasiswa dalam meraih gelar kesarjanaan di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
 - b. Memberikan gambaran dan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata.

- c. Menerapkan ilmu dan teori-teori hukum yang telah penulis peroleh agar dapat memberi manfaat bagi penulis sendiri khususnya, dan masyarakat pada umumnya.

D. Manfaat Penelitian

Metodologi bukan merupakan faktor penentu dalam suatu penelitian tetapi juga dapat ditentukan dengan besarnya manfaat yang biasa diambil dari adanya penelitian tersebut. Penulis mengharapkan bahwa penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Adapun manfaat penulis harapkan antara lain :

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pembendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia kepustakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu mengenai peran Notaris PPAT dalam pemberian kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberi sumbangan pemikiran untuk penyusunan kebijakan atau program dalam rangka pemberian kredit perbankan.
- b. Dengan penelitian ini diharapkan pembaca atau masyarakat mengetahui lebih jauh mengenai peran Notaris PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri.

E. Metode Penelitian

Suatu penelitian hukum di dalam penulisan nya dibutuhkan suatu metode untuk dapat mendukung penulis dalam memperoleh data dan menentukan jenis penelitian haruslah menggunakan metode yang tepat dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Sedangkan dalam penentuan metode mana yang akan digunakan,

penulis harus cermat agar metode yang dipilih nantinya tepat dan jelas sehingga untuk mendapatkan hasil dengan kebenaran dapat dipertanggungjawabkan dapat tercapai. Metode adalah suatu cara atau jalan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Istilah “*metodologi*” berasal dari kata “*metode*” yang berarti “jalan ke”, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut (Soerjono Soekanto, 2005 : 5) :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Pada penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Mengacu pada perumusan masalah, maka penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan memaparkan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat) sebagaimana adanya fakta-fakta atau data yang dalam praktik, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Disini penulis menjabarkan penelitian empiris yang dilakukan penulis dengan cara penulis melakukan penelitian langsung ke BPR BKK Tirtomoyo serta kantor Notaris PPAT rekanan BPR BKK Tirtomoyo yang bersangkutan dan menanyakan segala sesuatu informasi yang dibutuhkan penulis lalu membandingkan dengan literatur-literatur yang digunakan oleh BPR BKK dan literatur-literatur yang digunakan oleh kantor Notaris PPAT dalam pembuatan perjanjian kredit yang diteliti.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia,

keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam menyusun teori-teori baru (Soerjono Soekanto, 2005 : 10).

Dalam pelaksanaan penelitian deskriptif ini tidak sebatas hanya sampai pengumpulan dan penyusunan data saja, tetapi juga meliputi analisis dan intepretasi data yang pada akhirnya dapat diambil kesimpulan-kesimpulan yang dapat didasarkan penelitian data itu.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalkan perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll, secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa. Pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Lexy Moleong, 2005 : 6).

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di BPR BKK Tirtomoyo yang beralamat di Jalan Raya Tirtomoyo Nomor 51, Wonogiri serta di kantor Notaris PPAT Paulus Yudi Patria Kusuma SH. yang beralamat di Jalan Baturetno-Pacitan no 45 Baturetno-Wonogiri, Kecamatan Batu Kabupaten Wonogiri.

5. Jenis Data

Dalam suatu penelitian dapat dibedakan antara data yang dipilih langsung dari masyarakat dan pustaka. Menurut Soerjono Soekanto jenis data dapat dibedakan menjadi dua yaitu yang pertama disebut data primer atau data dasar (*primary data* atau *basic data*) kemudian yang kedua dinamakan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan, berupa sejumlah informasi, keterangan serta hal yang berhubungan dengan obyek penelitian. Adapun data tentang penelitian diperoleh dari kantor Notaris PPAT Paulus Yudi Patria Kusuma SH. sebagai rekanan BPR BKK Tirtomoyo yang berkedudukan di Kecamatan Batu dan BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri.

b Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber bahan kepustakaan, dan dibedakan ke dalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Yang meliputi, himpunan-himpunan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen-dokumen, artikel-artikel di media cetak serta literatur-literatur.

6. Sumber Data

a Sumber Data Primer

yaitu sejumlah data yang berupa keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung oleh penulis dari sumber data di lapangan yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan keterangan dari pihak-pihak yang terlibat dengan obyek yang diteliti. Data-data ini akan diperoleh melalui informan dan situasi sosial tertentu yang dipilih secara *purposive* (sesuai dengan maksud penelitian)

b Sumber Data Sekunder

Sumber data yang tidak secara langsung memberikan keterangan yang bersifat mendukung sumber data primer dan berfungsi untuk melengkapi data-data yang ada dengan mengumpulkan data-data dengan membaca, mempelajari dan mencatat buku-buku literatur, akta-akta Notaris dan tulisan-

tulisan lain yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti (Soerjono Soekanto, 2005: 52).

7. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang digunakan dalam memperoleh data penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah:

a Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, antara pewawancara (*interviewer*) dengan terwawancara (*interviewee*). (Lexy Moleong, 2005: 186). Pada penulisan hukum ini digunakan wawancara terbuka yang para subyek hukumnya tahu bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui pula apa maksud dan tujuan dari wawancara ini (Lexy Meleong, 2005 : 189).

Wawancara dilakukan dengan pihak terkait yaitu pejabat kantor BPR BKK Tirtomoyo bagian kredit Bp. Arwinto Adi,SE dan Bp. Agus Subroto, SE bagian seksi Pelayanan serta kantor Notaris PPAT Bp. Paulus Yadi Patria Kusuma SH yang berkedudukan di Kecamatan Batu Kabupaten Wonogiri dengan menyusun pertanyaan dan juga mengembangkan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang ada kaitanya dengan penelitian yang dilakukan guna mendapat keterangan atau informasi yang diperlukan bagi penulis untuk penelitian ini agar mendapatkan hasil secara tepat dan akurat.

b Studi Pustaka

Suatu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku, akta-akta notaris dan bahan-bahan pustaka lainnya yang relevan dan berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

8. Analisis Data

Mengingat data yang ada dalam penelitian ini bersifat kualitatif maka akan dianalisis dengan teknik interaktif. Analisis interaktif (*interaktif model of analisis*) yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisis melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Selain ini dilakukan suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data yang terkumpul dan berhubungan satu dengan yang lain secara sistematis (HB Sutopo, 2006 : 230). Tiga tahap tersebut adalah:

a Reduksi Data

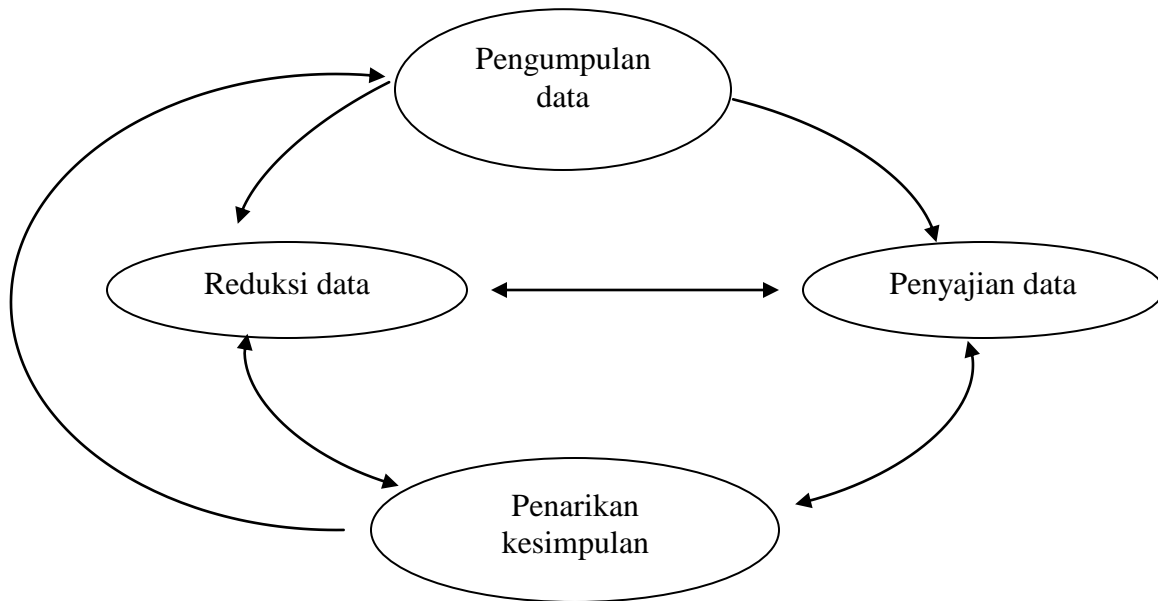
Reduksi data diartikan sebagai proses pemulihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, transformasi data "kasar" yang muncul dari catatan tertulis dilapangan. Kegiatan reduksi data berupa menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sehingga kesimpulan penelitian dapat dilakukan.

b Penyajian Data

Penyajian Data merupakan suatu rakitan organisasi informasi, deskripsi dalam bentuk narasi yang memungkinkan kesimpulan penelitian yang dapat dilakukan. Sajian data harus mengacu pada rumusan masalah sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang diteliti. Selain berbentuk narasi, sajian data juga bisa meliputi berbagai jenis matrik, gambar/skema, jaringan kerja kegiatan dan juga tabel sebagai pendukung narasinya.

c Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

Kesimpulan akhir tidak akan terjadi sampai pada waktu proses pengumpulan data berakhir. Kesimpulan perlu diverifikasi agar cukup mantap dan benar-benar bisa dipertanggung jawabkan (H.B. Sutopo, 2006 : 114-116).



Gambar 1. Skema Model Analisis Data (H.B. Sutopo, 2006 : 114-116)

F. Sistematika Penulisan Hukum

Untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai sistematika penulisan karya ilmiah yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan karya ilmiah, maka penulis menyiapkan suatu sistematika penulisan skripsi. Adapun sistematika penulisan hukum terbagi dalam 4 (empat) bab yang saling berkaitan dan berhubungan. Hal ini dimaksudkan memudahkan dalam memahami penulisan hukum tersebut. Adapun sistematika dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis memberikan gambaran mengenai permulaan sebuah penelitian, meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan hukum.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis memberikan landasan teori atau memberikan penjelasan teoritis berdasarkan literatur-literatur yang ada, tentu saja berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji. Kerangka teori meliputi:

Tinjauan Umum tentang Notaris dan Notaris PPAT, Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Kredit, Tinjauan Umum tentang Jaminan, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Perbankan, Sedangkan dalam kerangka pemikiran penulis akan menampilkan bagan kerangka pemikiran.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini penulis menyajikan pembahasan berdasarkan dengan perumusan masalah yang sudah diteliti penulis, yaitu mengenai Bagaimana mekanisme perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Notaris PPAT, bagaimana peran Notaris PPAT dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri dan kendala-kendala apa saja yang dihadapi Notaris PPAT dan BPR BKK Tirtomoyo dalam membuat perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan

BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini penulis memberikan simpulan dan hasil penelitian dan pembahasan serta memberikan saran-saran terhadap beberapa kekurangan yang harus diperbaiki yang penulis temukan dalam penelitian

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum Tentang Notaris dan Notaris PPAT

a. Pengertian Notaris

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaritas dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) adalah benar, Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Bab I di dalam ketentuan umum Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini.”

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan undang-undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar undang-undang yang mengatur mengenai kenotarisan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Bentuk dari akta otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-Undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah isi dari akta otentik itu. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan berdasarkan nama maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk yang serupa, sebagai contoh : Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris,

berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)

1) Kewenangan Notaris.

Kewenangan Notaris diatur dalam Bab III Bagian Pertama Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

- a) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b) Notaris berwenang pula:
 - (1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - (2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - (3) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - (4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - (5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - (6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - (7) Membuat akta risalah lelang.

- c) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa, akta notaris yang otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang Pegawai Umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Mengenai bentuk dari Akta Otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah “isi” dari Akta Otentik itu. Akta-akta Otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangannya, berdasarkan nama maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk yang serupa, sebagai contoh: Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (Bab III Bagian Pertama Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Demikian pula halnya menurut Akhil Muchtar, wakil ketua komisi III DPR RI, yang menyatakan bahwa : dari sudut pandang legislatife, Pasal 15 ayat 2 huruf f (Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan), ini sudah jelas, jadi tidak perlu dijelaskan. Kesimpulannya Notaris diberi wewenang untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan itu didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh undang-undang (jurnal Renvoi, Ed.No.8, 3-10-2005,hal 8).

2) Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris diatur dalam Bab III Bagian Pertama Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kewajiban notaris sebagai berikut :

- a) Notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Notaris harus membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c) Notaris harus mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d) Notaris harus memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e) Notaris harus merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f) Notaris harus menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g) Notaris harus membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h) Notaris harus membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i) Notaris harus mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j) Notaris harus mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- k) Notaris harus mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l) Notaris diwajibkan untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- m) Notaris harus menerima magang calon notaris.

3) Larangan Notaris

Larangan Notaris diatur dalam Bab III Bagian Pertama Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Setiap notaris dilarang:

- a) Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c) Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d) Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e) Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan Usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan notaris;
- h) Menjadi notaris pengganti; atau
- i) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Notaris hanya mempunyai satu kantor tempat kedudukan yang terletak di kabupaten atau kota serta hanya berwenang di wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Notaris dapat pula menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan

kemandirian dan ketidak berpihakan dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan kode etik jabatan Notaris (Bab IV Bagian Pertama Pasal 18 dan 20 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.)

b. Pengertian Notaris PPAT

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 di dalam Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Untuk mempermudah rakyat didaerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara itu adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa. Dalam penjelasan umum dikemukakan, bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam PP ini. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran, diatur dalam Pasal 37 s/d 40 (pemindahan hak), Pasal 44

(pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama) dan Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku). Dalam Undang-undang 4/1996 (Undang-undang Hak Tanggungan) juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam Pasal 1 ayat (4) UU Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta yang disebutkan diatas. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 UU tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik

UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun terdapat ketentuan mengenai tugas PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pembebanan Hak Tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun. Karena kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, maka sebagai pejabat yang bertugas khusus dibidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Ketentuan Pasal 6 ayat (2) bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, menimbulkan salah pengertian pada sementara PPAT, seakan-akan dia merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas PPAT membantu kepala kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan dikantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak diluar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2) tentang pemindahan hak, kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT

Keputusan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukannya, PPAT mempunyai

kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuannya dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan hukum materiil yang bersangkutan. Dalam pengertian itulah ketentuan Pasal 6 ayat (2) tersebut harus diartikan (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Notaris PPAT terbagi menjadi dua, yang pertama Notaris PPAT sementara yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, yang kedua Notaris PPAT khusus yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, sedangkan akta PPAT mempunyai pengertian sebagai akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (A.P.Parlindungan, SH, 1999 : 177)

Kewajiban-kewajiban PPAT :

- 1) PPAT yang telah diangkat, harus melaporkan pengangkatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk segera dilaksanakan pengambilan sumpah
- 2) PPAT yang diangkat dan tidak melapor dalam tenggang 3 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan maka pengangkatannya itu batal demi hukum
- 3) Kepala Kantor Pertanahan akan mengambil sumpahnya dalam waktu satu bulan setelah diterimanya laporan ditunjuk sebagai PPAT

- 4) Sebagaimana sudah disebut dalam Pasal 15, maka PPAT sementara camat juga harus melaporkan pengangkatannya dan akan diambil sumpahnya sebagaimana ditentukan dalam ayat 3
- 5) Bagi PPAT sementara Kepala Desa sumpah jabatannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dikantor Kepala Desa tersebut. sebagai catatan : maka sebelumnya PPAT mengangkat sumpah jabatan dihadapan Gubernur Kepala Daerah atau dihadapan pejabat yang ditunjuknya kadangkala Wakil Gubernur atau sekretaris daerah dan kemudian dihadapan Bupati/Walikota madya yang bersangkutan (A.P.Parlindungan, SH, 1999 : 196)

Bentuk akta PPAT dan jumlah akta tanah :

- 1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri
- 2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin
- 3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2(dua) lembar yaitu :
 - a) Lembar pertama sebanyak satu (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan
 - b) Lembar kedua sebanyak 1 (rsatu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya (A.P.Parlindungan, SH, 1999 : 199-200)

2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut R.Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 2002 : 1). Peristiwa perjanjian ini, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Hubungan antara perikatan dan perjanjian itu menerbitkan perikatan, disamping sumber lainnya yaitu Undang-Undang

Menurut Pasal 1313 KUHPerd, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Para sarjana umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak terlalu lengkap karena yang dirumuskan hanya mengenai perjanjian sepihak saja, hal ini bisa diketahui dari perumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya dan dikatakan terlalu luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” yang mencakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum (R.Setiawan, 1987 : 49)

Sehubungan dengan hal diatas maka menurut R.Setiawan perlu diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian yaitu bahwa kata perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum dan menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” sehingga perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (R.Setiawan 1987 : 50).

b Syarat sahnya perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Menurut R.Subekti, sepakat atau juga dinamakan perizinan mengandung arti bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus tepat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Pokok perjanjian itu adalah berupa pokok perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, dari kata sepakat ini timbul asas *konsensualisme* yaitu perjanjian ini terjadi pada detik saat konsensus dilahirkan.

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. (Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

3) Suatu hal tertentu

Undang-undang menentukan benda-benda yang tidak dapat dijadikan obyek perjanjian. Benda-benda itu adalah yang dipergunakan untuk kepentingan umum. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada dikemudian hari (Pasal 1332-1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

4) Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian baru dianggap sah apabila isinya dibenarkan. Artinya bahwa jika isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan

undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dua syarat pertama disebut syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Jika syarat subyektif ini tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Dua syarat terakhir ini disebut syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan (Subekti, 2004 : 17).

c. Asas-Asas Hukum Perjanjian

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Bahwa segala sesuatu perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Maksud dari asas kebebasan berkontrak ini adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja baik itu sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang asalkan tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (angka 4 Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hukum memberikan kepastian sedangkan kepercayaan melandasi etika bisnis yang harus dijunjung tinggi oleh para pihak. Demikian pula dalam hubungan kenasabahan kredit. Para pihak dapat berinteraksi dengan menjunjung tinggi asas kebebasan berkontrak. Problematika yang muncul, asas kebebasan berkontrak tidak dapat dilepas begitu saja, dikarenakan negoisasi antar pihak tidaklah lepas dari posisi tawar atau *bargaining position* masing-masing. Disadari atau tidak, sekuat apapun posisi yang dimiliki nasabah debitur,

tetap kendali berada pada tangan bank. Kedudukan nasabah debitur tetap dipertanyakan dan masih menjadi persoalan yang harus dikaji sampai saat ini (jurnal ilmiah SK No.69/DIKTI/Kep/2000)

2) Asas *Konsensualisme* (Kesepakatan Para Pihak)

Bahwa perjanjian tersebut lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dan tidak memerlukan formalitas.

3) Asas Kepribadian

Bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya, kecuali perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga (*barden beding*) yang diatur dalam Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Elsi Kartika & Advendi, 2005 : 27 dan 29)

4) Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menimbulkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau dengan kata lain akan memenuhi janjinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Berdasarkan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan perjanjian itu sendiri mempunyai kekuatan yang mengikat seperti suatu undang-undang bagi keduanya.

5) Asas Persamaan Hukum

Asas yang menempatkan para pihak mempunyai derajat yang sama di dalam hukum sehingga tidak dibedakan.

6) Asas Keseimbangan

Bahwa diantara kedua belah pihak yang berjanji mempunyai kekuatan untuk menerima prestasi dan melaksanakan prestasi, sehingga mempunyai kekuatan yang imbang dalam hak dan kewajiban.

7) Asas Kepastian Hukum

Asas yang meletakkan kepastian hukum pada saat momentum perjanjian.

8) Asas Kekuatan Mengikat

Dalam perjanjian terkandung asas kekuatan mengikat. Artinya perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya seperti undang-undang (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidaklah semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kapatutan secara moral (Mariam Darus Badruzaman, 1993 : 109).

d Subyek dan Obyek perjanjian

1) Subjek perjanjian

- a) *Natural person* (orang – *natuurlajjk persoon / private person*)
- b) *Legal entity* (badan hukum – *rechtsperson / artificial person*)

Subjek perjanjian terdiri dari kreditur dan debitur sebagai para pihak

- (1) kreditur adalah pihak yang berhak atas sesuatu dari pihak lain / debitur
- (2) debitur, berkewajiban memenuhi sesuatu kepada kreditur

2) Objek perjanjian

Hak dan kewajiban untuk memenuhi sesuatu yang dimaksudkan disebut prestasi, yang menurut Undang-Undang bisa berupa :

- a) menyerahkan sesuatu, biasa memberikan (*te geven*) benda atau memberikan sesuatu untuk dipakai (*genot / gebruik-* pemakaian)
- b) melakukan sesuatu (*te doen*)
- c) tidak melakukan sesuatu (*niet te doen*)

Sehingga, perjanjian merupakan sesuatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum atau Undang-Undang. Sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara

sukarela, dia berhak menuntut melalui pengadilan supaya orang yang bersangkutan dipaksa untuk memenuhi atau menegakan haknya (I.G.Rai Widjaya,2004 : 22-23).

3. Tinjauan Umum tentang Kredit

a. Pengertian kredit dan unsur-unsur pemberian kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 12 sebagaimana telah dirubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau tagihan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Menurut Drs. OP. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang (Budi Untung, 2000 : 1).

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang artinya percaya. Bila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dapat di percaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang di tentukan.

Menurut ketentuan UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 butir 11 disebutkan:

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

Unsur-unsur pemberian kredit terdiri atas (Budi Untung, 2000 : 3):

1) Kepercayaan

Yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

2) Tenggang waktu

Yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa akan datang

3) Resiko (*degree of risk*)

Yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit diberikan maka semakin tinggi pula tingkat resikonya, sehingga terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Karena adanya unsur resiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

4) Prestasi atau obyek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang, atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan

b Jenis dan Fungsi perjanjian kredit

1) Jenis perjanjian kredit

Ditinjau secara yuridis ada 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:

- a). Perjanjian / pengikatan kredit dibawah tangan atau akta di bawah tangan, yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa Notaris
- b). Perjanjian / pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris (notariil) atau akta otentik, yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan Notaris (Budi Untung, 2000 : 31):

2) Fungsi perjanjian kredit

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Menurut CH. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai klausul-klausul perjanjian kredit bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan
- b). Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur
- c). Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (Budi Untung, 2000 : 43):

c Isi perjanjian / pengikatan kredit

Pada prakteknya, namun demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu: (1) jumlah hutang; (2) besarnya bunga; (3) waktu pelunasan; (4) cara-cara pembayaran; (5) klausula *opeisbaarheid*; dan (6) barang jaminan

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut maka isi dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang memuat dalam Pasal-Pasal tersebut adalah :

- 1) Jumlah maksimum kredit (*plafond*) yang diberikan bank kepada debiturnya. Dalam praktek, dan dapat juga memberikan kesempatan kepada debiturnya untuk menarik dana melebihi *plafond* kreditnya (*overdraft*).
- 2) Cara / media penarikan kredit yang diberikan, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan di kantor bank yang bersangkutan dan pembayaran yang dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka. Penarikan dan pembayaran akan dicatat pada pembukuan bank dan rekening debitur.
- 3) Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo. Ada 2 (dua) cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu : secara diangsur atau secara sekaligus lunas. Debitur berhak sewaktu-waktu untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang terhutang, termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
- 4) Mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank. Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini dapatlah diketahui berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitur. Untuk itu mutasi keuangan dan pembukuan bank tersebut, yang berbentuk rekening koran, diberikan salinannya setiap bulan oleh bank kepada debitur yang bersangkutan.
- 5) Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada). Kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi

harus dibayar dimuka oleh debitur. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitur bila terdapat tunggakan angsuran atau bunga.

- 6) Klausula *opersbarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitur untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas.
- 7) Jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.
- 8) syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak untuk pengawasan / pembinaan kredit oleh bank.
- 9) Biaya dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitur (Budi Untung, 2000 : 47-48)

d Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Dalam pemberian kredit, apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan maka debitur dapat dikatakan sebagai pihak yang melakukan wanprestasi (Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji) atau juga debitur dikatakan melanggar perjanjian bila debitur melakukan dan berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk. Perumusan klausula dalam perjanjian kredit bank berada dalam kewenangan bank selaku kreditur. Klausula merupakan upaya bank untuk meminimalkan risiko dalam pemberian kredit. Untuk itu bank merumuskannya baik dari sisi finansial ataupun hukum. Salah satu klausula tersebut adalah klausula tentang ingkar janji (*default*) dan silang ingkar janji (*cross default*). Dengan adanya klausula ini, bank secara sepihak memiliki kewenangan untuk mengakhiri perjanjian kredit dan menarik seluruh sisa pinjaman nasabah debitur. Pertimbangan adanya klausula ini, bank sebagai lembaga keuangan yang dananya berasal dari masyarakat perlu untuk bersikap

hati-hati (*prudential banking*) dalam penyaluran kredit (Jurnal Ilmiah SK No : 188/ DIKTI/ Kep/ 2001)

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagai mana dijanjikan
- 3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur (debitur sebagai pihak yang wajib melakuakn sesuatu), diancam beberap sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :

- a) membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi
- b) pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- c) peralihan resiko
- d) membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang (debitur) melakuakn wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan dimuka pengadilan (Subekti, 2004 : 45)

4. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

a Pengertian Perbankan

Ketentuan tentang perbankan diatur dalam UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta jalan dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Berdasarkan definisi tersebut pengertian perbankan mempunyai lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan pengertian bank. Pengertian perbankan merupakan rumusan umum yang abstrak mencakup 3 (tiga) aspek utama (Abdulkadir Muhammad, Rilda Murniati, 2000: 33) :

1) Kelembagaan Bank

Kelembagaan bank pada mulanya adalah sebagai lembaga keuangan. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1 huruf a UU Perbankan 1967, yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah pemberian kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Sedangkan dalam UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Sebagai badan usaha bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankan. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kesetabilan nilai uang, dan mendorong kegiatan ekonomi dan perluasan kesempatan kerja (Rahmadi usman, 2001 : 59)

Kegiatan usaha bank pada pokoknya dapat dibedakan menjadi 2, yaitu :

- (1) kegiatan dibidang passiva (transaksi pasif), yaitu berupa usaha menghimpun dana, dan
- (1) kegiatan bidang aktiva (transaksi aktif), yaitu berupa usaha untuk menyalurkan dana.

2) Kegiatan usaha bank

Dalam usaha untuk menyalurkan dana maka bank dapat melakukan kegiatan-kegiatan antara lain memberikan kredit/pinjaman dan melakukan penanaman surat berharga. Kedua kegiatan tersebut didunia perbankan dikenal dengan istilah ”*earning assets*”, yaitu penanaman dana

yang menghasilkan. Namun, diantara kedua kegiatan tersebut mempunyai resiko yang berbeda.

Penanaman dana dalam bentuk pemberian kredit tentu akan bunga yang relatif dibandingkan apabila sekedar ditanam dalam bentuk surat-surat berharga, yang hanya menghasilkan deviden. Namun, dilihat dari resikonya, maka pada penanaman dana dalam bentuk pemberiann kredit memiliki resiko kemacetan pengembalian kredit. Lain halnya dengan penanaman surat berharga bila membutuhkan dana kembali sewaktu-waktu dapat dijual kembali.

3) cara dan proses kegiatan usaha bank

cara dan proses kegiatan usaha bank akan selalu terkait dengan kedudukan bank sebagai *financial intermediary*. Dalam kegiatan usahanya, bank melakukan penghimpunan dan penyaluran dana dari unit surplus kepada unit defisit. Dengan kata lain pemindahan uang dari penabung kepada peminjam. Keuntungan konvensional usaha bank diperoleh dari selisih bunga kredit yang diterima dari debitur dengan bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan. Keuntungan yang diperoleh dari selisih bunga kredit yang diterima dari debitur dari bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan. Keuntungan yang diperoleh dari selisih bunga ini disebut *spread basis*. Sebaliknya kerugian karena bunga diterima debitur lebih kecil dari pada bunga yang dibayarkan kepada penyimpan disebut *negative spread*. (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 59-60)

b Jenis Bank

Dalam UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan jenis bank dibedakan menjadi 2, yaitu :

1) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya bank umum adalah bank pencipta uang giral. Bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu tersebut antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan, untuk pembiayaan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomim lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non-migas, dan pengembangan pembangunan perumahan.

2) Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya bank perkreditan rakyat adalah bukan bank pencipta uang giral, sebab bank perkreditan rakyat tidak ikut memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. (Rahmadi Usman, 2001 : 63), Status BPR diberikan kepada Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pasar, Bank Pegawai, Lumbung Pith Nagari (LPN), Lembaga Perkreditan Desa (LPD), Badan Kredit Desa (BKD), Badan Kredit Kecamatan (BKK), Kredit Usaha Rakyat Kecil (KURK), Lembaga Perkreditan Kecamatan (LPK), Bank Karya Produksi Desa (BKPD), dan/atau lembaga-lembaga lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dengan memenuhi persyaratan tata cara yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Disini penulis mengangkat salah satu status BPR yaitu mengenai BPR BKK, BPR BKK awalnya merupakan Badan Kredit Kecamatan (BKK) sebelum bermetamorfosa menjadi BPR. Secara filosofis, BKK didirikan untuk memberikan dukungan finansial bagi para pengusaha yang sulit mengakses modal dari bank-bank umum. Dari hasil survei terbatas, banyak dari nasabah yang menginginkan agar kapasitas BPR BKK

untuk membantu modal UMKM dapat ditingkatkan lebih besar. Bentuk hukum BPR dapat berupa Perusahaan Daerah (Badan Usaha Milik Daerah), Koperasi Perseroan Terbatas (berupa saham atas nama), dan bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Sebenarnya kemampuan BPR BKK untuk menopang kebutuhan permodalan dapat ditingkatkan jika asas teritorial ditanggalkan. Dewasa ini BPR-BKK berdiri secara mandiri di setiap kecamatan sesuai dengan saat didirikan, beroperasi di sekitar kecamatan saja. Ada satu etika yang tidak tertulis di antara direksi untuk tidak merambah daerah lain. Akibatnya, perkembangan aset, pendapatan, laba dan *cashflow*-nya bergerak sejauh irama di wilayahnya. Keterbatasan ini membuat BPR BKK mejadi tidak optimal dalam pelayanan dan UMKM yang cukup kuat pun akhirnya cenderung melirik bank-bank umum yang dapat memenuhi permintaan mereka.

BKK merupakan singkatan dari Bank Kredit Kecamatan berbentuk bank anakan dari bank yang berada di tingkat kabupaten yang selama ini mempunyai fungsi sebagai tempat perkreditan dan menabung, menghimpun serta penyalur dana bagi masyarakat dikecamatan. Didalam perjanjian ini terdapat dua pihak yang bersangkutan yaitu pihak debitur (Bank) dan pihak debitur (pemohon). Disini kedudukan debitur merupakan sebagai pihak pemberi pinjaman atau sebagai pihak pemegang Hak Tanggungan, sedangkan kedudukan kreditur ini merupakan sebagai pihak pemohon bantuan kredit juga sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan, hal dimana kedudukan tersebut berakhir apabila perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak juga berakhir, selama belum berakhir maka perjanjian tersebut akan terus terjadi walaupun obyek Hak Tanggungan tersebut hapus hak atas tanahnnya hal ini dikarenakan obyek dalam Hak Tanggungan dapat di ganti dengan obyek Hak Tanggungan yang setara dengan barang jaminan sebelumnya. BPR BKK yang diteliti penulis beralamat di JL.Karangturi-Tirtomoyo kecamatan Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri .

5. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat suatu definisi khusus mengenai apa yang dimaksud dengan jaminan, namun sebenarnya arti jaminan itu sendiri dilihat dari katanya sudah jelas artinya. Perkataan jaminan sering langsung dibaca dalam pasal-pasal peraturannya. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : “ Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pada prinsipnya hanya pemilik yang dapat meminjamkan hartanya kepada pihak lain/kreditur untuk pinjaman yang diterimanya namun, secara hukum seorang debitur dapat juga memperoleh kredit dengan jaminan berupa harta, misalnya tanah yang bukan miliknya. Berdasarkan persetujuan pemilik tanah, debitur dapat meminjamkannya, yang dalam prakteknya menggunakan surat kuasa khusus (Indrawati Soewarso, 2002).

b. Macam-Macam Benda Jaminan

Kebendaan adalah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai sebagai hak milik. Kebendaan itu sendiri diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang digolongkan kedalam tiga macam, yaitu :

1) Benda bergerak

Apabila benda bergerak maka penyerahan dan pemindahannya cukup dengan cara menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut yang artinya menyerahkan barang tersebut secara nyata sehingga kepemilikan atas benda tersebut juga beralih, kecuali penyerahan benda-benda tidak bertubuh.

2) Benda Tidak Bergerak

Apabila benda tidak bergerak, penyerahan dan pemindahannya dilakukan dilakukan dengan balik nama berdasarkan ketentuan baru yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang yang mencabut berlakunya peraturan lama mengenai tanah yang termuat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Benda Tidak Bertubuh

Apabila benda tidak bertubuh, maka penyerahan dan pemindahannya dilakukan dengan cara *cessie* yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (I.G. Rai Wijaya, 2004 : 154)

a) Jenis-Jenis Jaminan

Menurut Gunawan Wijaya & Ahmad Yani jaminan dapat dibedakan berdasarkan atas beberapa sudut pandang sebagai berikut: (Gunawan Wijaya & Ahmad Yani, 2000 : 74-79)

(1) Berdasarkan cara terjadinya

(a) Jaminan yang bersumber dari Undang-Undang (Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang-undang, tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dalam hal kreditur tidak dapat memenuhi kewajiban utangnya kepada kreditur, maka kebendaan milik debitur tersebut akan dijual kepada umum dan hasil penjualan benda tersebut dibagi antara para kreditur, seimbang dengan besar piutang masing-masing (Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

(b) Jaminan yang Bersumber dari Perjanjian

Selain jaminan yang ditunjuk oleh undang-undang sebagai bagian dari asas *konsensualitas* dalam hukum perjanjian, undang-undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian *accessoir* yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok yang menerbitkan utang piutang diantara debitur dengan kreditur. Contohnya adalah perjanjian hipotek, perjanjian hak tanggungan, perjanjian gadai, perjanjian fidusia, perjanjian *cessie*, perjanjian garansi dan lain-lain.

(2) Berdasarkan obyeknya

Jaminan berdasarkan obyeknya dapat dibedakan sebagai berikut :

- (a) Jaminan yang berobyek benda bergerak;
- (b) Jaminan yang berobyek benda tidak bergerak/benda tetap; atau
- (c) Jaminan yang berobyek benda berupa tanah;

(3) Berdasarkan sifatnya

(a) Jaminan umum

Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut.

(b) Jaminan khusus

Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan dalam bentuk penunjukkan atau “penyerahan” barang tertentu secara khusus, sebagaimana pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena

adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur yang dapat berupa :

- (i) Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminakan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut. Jaminan yang bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotek dan hak tanggungan (untuk benda tidak bergerak), fidusia dan gadai (untuk benda bergerak). Jaminan kebendaan ini merupakan hak kebendaan dan karenanya wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijaminakan tersebut.
- (ii) Jaminan Perseorangan (*personlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cedera janji. Jaminan perseorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jaminan perseorangan memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri perorangan atau pihak tertentu yang memberikan jaminan dan hanya dapat dipertahankan terhadap pihak penjaminan tertentu tersebut. Ini berarti bahwa dalam jaminan perorangan ini berlaku asas persamaan yaitu bahwa tidak ada beda antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang kemudian.

d Sistem Hukum Jaminan

Hukum Jaminan yang obyeknya terdiri dari benda adalah sub sistem dari sistem hukum benda yang mengandung sejumlah asas sebagai berikut :

1) Mengandung asas hak kebendaan (*real right*) sifat hak kebendaan adalah sebagai berikut :

a) Absolut

Absolut artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak benda berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.

b) *Droit de suite*

Droit de suite artinya hak kebendaan mengikuti bendanya di dalam tangan siapapun dia berada. Didalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dari hak yang muda (*droit de preference*). Jika beberapa kebendaan diletakkan diatas suatu benda, kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktunya.

c) Hak kebendaan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak itu dapat dinikmati, dialihkan, dijamin, dan disewakan

(Mariam Darus Badruzaman, 1994 : 79)

2) Mengandung asas *accessoir*

Asas *accessoir* artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*Zelfstandigrecht*), akan tetapi ada dan hapusnya bergantung (*accessorium*) pada perjanjian pokok, seperti perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang. Konsekuensi dari perjanjian *accessoir* ini adalah bahwa jika perjanjian pokok tidak sah, maka secara hukum perjanjian *accessoir* juga tidak sah. Menurut hukum semua perjanjian jaminan hutang merupakan perjanjian yang *accessoir* (Munir Fuady, 2003 : 19).

Menurut hukum semua perjanjian jaminan hutang merupakan perjanjian yang *accessoir*, antara lain (Munir Fuady, 2003 : 19) :

a) Perjanjian Gadai

Gadai (*pand*) menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak

yang diserahkan kepadanya oleh pemilik barang atau orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur tersebut untuk menjual dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang tersebut secara didahulukan dari pada kreditur-kreditur lainnya apabila debitur tidak melunasi hutangnya (Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Barang yang dapat digadaikan adalah semua barang bergerak, baik barang bertubuh maupun barang tidak bertubuh.

b) Perjanjian Hipotik

Menurut ketentuan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hipotik adalah kebendaan atas suatu benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari benda tersebut bagi pelunasan suatu hutang. Hipotik bersifat jaminan untuk pelunasan hutang tetapi tidak memberi hak untuk menguasai dan memiliki benda jaminan. Akan tetapi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, obyek jaminan yang berupa tanah sudah tidak dapat lagi diikat dengan hipotik. Hipotik pada saat ini hanya dipakai untuk mengikat obyek jaminan hutang yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan lain.

c) Perjanjian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain”.

d) Perjanjian Jaminan Pribadi

Jaminan pribadi adalah salah satu bentuk dari penanggungan hutang. Penanggungan utang merupakan jaminan utang yang bersipat perorangan. Penanggungan hutang menurut Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan yang dibuat oleh seorang pihak ketiga untuk kepentingan pihak pemberi pinjaman dengan mengikatkan dirinya guna memenuhi perikatan pihak peminjam bila pihak peminjam wanprestasi.

e) Perjanjian Fidusia

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia : Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pengertian Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia:

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya”.

Obyek fidusia adalah benda bergerak yang berwujud, dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

f) *Cessie* (Peralihan Hak Tagih)

Cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Suharnoko dan Endah Hartanti, 2006 : 101). Dalam *cessie* utang piutang lama tidak hapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur

baru. *Cessie* sebenarnya bukanlah lembaga jaminan, namun dalam hal usaha bank *cessie* dapat digunakan sebagai lembaga jaminan.

6. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

a Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang N0.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005 : 13). *Act 4 of 1996 aims to give foundation on how to enforce strong surety rights, for example on the enforcement of letter of giving surety rights. In circumstances that person who gives letter of giving surety rights is not able to come to the notary, article 15 (1) of the act gives an opportunity to whom who give it using this rights* (fakta 4 tahun 1996 bertujuan untuk memberikan landasan tentang bagaimana untuk menegakkan hak cipta yang dilindungi undang-undang misalnya pada surat pelaksanaan pemberian hak jaminan dalam keadaan orang yang memberikan surat tidak memberikan hak penangguhan penahanan bisa datang ke Notaris, Pasal 15 (1) dari tindakan ini memberikan kesempatan kepada siapa yang menggunakan

hak ini (Jurnal Mimbar Hukum, No II, 2005 hal 49)

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditur pemegang Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walau obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji (Purwadi Patrik dan Kashadi, 2001 : 53-54) .

Ciri-ciri Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Tentang Hak Tanggungan.
- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Tentang Hak Tanggungan.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

b Peralihan Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai peralihan Hak Tanggungan dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut :

- 1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, *sobrogasi*, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
- 2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal Pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Dari rumusan Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa sebagian perjanjian *accessoir*, Hak Tanggungan beralih karena beralihnya perikakatan pokok (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005 : 226-227).

Biarpun terjadi karena hukum, dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan pihak ketiga, peralihan HT (Hak Tanggungan) tersebut wajib didaftarkan oleh kreditur pemegang HT yang baru kepada Kantor Pertanahan. Bagi pihak ketiga yang berkepentingan beralihnya HT baru mempunyai akibat

hukum sejak tanggal dibubuhkannya catatan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah HT yang bersangkutan dan pada buku tanah yang debebani. Catatan tersebut disalin pada sertifikat HT dan sertifikat obyeknya.

Mengingat pentingnya tanggal tersebut bagi pihak-pihak yang berkepentingan, ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (4) bahwa tanggal pencatatan beralihnya HT itu adalah tanggal hari ketujuh setelah diterima secara lengkap surat-surat yang diperlukan. Antara lain surat bukti terjadinya peralihan piutang yang dijamin jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, catatan dibubuhkan pada hari kerja berikutnya. Untuk keperluan pendaftaran peralihan HT tersebut cukup diserahkan salinan akta yang membuktikan peleburan atau penggabungan perusahaan pemegang HT, *cessie* (perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang HT kepada pihak lain), dan *subrogasi* (penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur) yang beralihnya piutang yang dijamin. Tetapi umumnya akta-akta tersebut isinya bermacam-macam dan tidak mudah difahami. Sehubungan dengan itu untuk memudahkan para Kepala Kantor Pertanahan mengetahui bahwa benar telah terjadi peralihan piutang yang menyebabkan beralihnya juga HT yang bersangkutan, cukuplah kiranya diserahkan kepadanya suatu pernyataan tertulis dari kreditur pemegang HT yang lama dan yang baru, bahwa HT tersebut telah beralih dari pemegang HT yang lama kepada yang baru, dengan menunjuk kepada akta yang dimaksudkan (Boedi Harsono, 2003 : 452-453)

c Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan alasan limitatif bagi hapusnya Hak Tanggungan. Alasan-alasan limitatif tersebut adalah :

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
 - b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

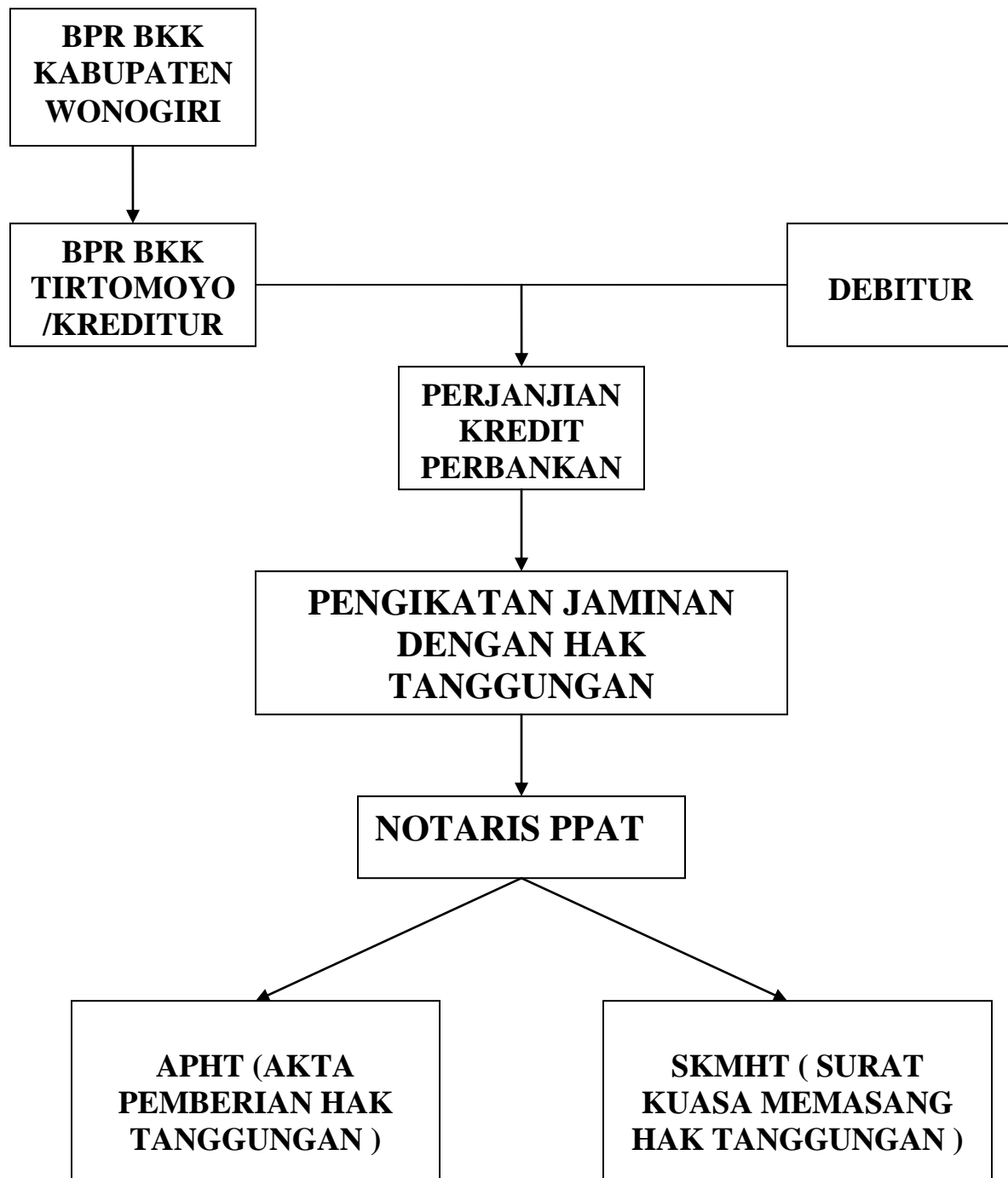
Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan

- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19
- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditur, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan

dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya di tiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai roya (pencoretan adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya), dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya (Purwadi Patrik dan kashadi, 2001 : 79-82)

B. Kerangka Pemikiran



Keterangan kerangka pemikiran :

Di Kecamatan Tirtimoyo Kabupaten Wonogiri, sebagian masyarakat ekonomi menengah kebawah menggunakan jasa perkreditan perbankan, selain bunga yang relatif menurun juga proses yang tidak rumit dengan menggunakan perjanjian perkreditan perbankan ini masyarakat sekitar dapat mengandalkan pinjaman uang yang cepat tersedia jika benar-benar dibutuhkan. Bank selaku kreditur atau pemberi kredit dalam memberikan pinjaman kepada debitur perlu mengadakan suatu perjanjian yang dikenal dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit itu sendiri harus ditandatangani atau disetujui oleh kreditur dan debitur. Debitur disini bisa sebagai pemilik jaminan dan bisa juga debitur bukanlah pemilik jaminan sehingga ada pihak ketiga sebagai pemilik jaminan. Dalam suatu perjanjian kredit diperlukan adanya suatu barang jaminan untuk kepastian pengembalian pinjaman tersebut terhadap kreditur. Untuk menjamin kepastian hukumnya diadakan suatu pengikatan jaminan yang menunjang kreditur dalam memperoleh kepastian pengembalian atau pelunasan hutangnya apabila debitur wanprestasi. Pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan jaminan benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh. Disini penulis akan membahas mengenai pengikatan jaminan dalam perjanjian kredit di BPR BKK Kecamatan Tirtomoyo dengan jaminan Hak Tanggungan

Dari bagan diatas penulis ingin menyimpulkan secara sederhana alur mekanisme dan tata cara pemberian perjanjian kredit BPR BKK Tirtomoyo dalam melakukan perjanjian perkreditan dengan para nasabahnya. Bagan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut, debitur akan melakukan permohonan terhadap BPR BKK selaku kreditur untuk melakukan perjanjian kredit, setelah terjalin kesepakatan kedua belah pihak mengenai syarat-syarat yang diajukan, maka terjadilah suatu perjanjian antara kreditur (BPR BKK) dengan debiturnya (masyarakat yang membutuhkan pinjaman uang cepat). Disemua perjanjian kredit pada umumnya menggunakan jaminan kredit yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai barang jaminan begitu pula dalam perjanjian kredit di BPR BKK ini juga menggunakan jaminan kredit sebagai barang jaminan yang berupa jaminan Hak Tanggungan seperti jaminan

kebendaan yaitu jaminan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur, ataupun antara kreditur dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur, jaminan Hak Tanggungan disini berfungsi sebagai jaminan atas perjanjian kredit yang sudah dibuat yaitu apa bila debitur tidak bisa melunasi kreditnya, cidera janji atau wanprestasi maka kreditur dapat melelang barang jaminan tersebut di pelalangan umum guna melunasi piutangnya yang tidak bisa dilunasi.

Peran Notaris PPAT penting sebab Notaris PPAT ini akan memberikan pernyataan tertulis mengenai apakah barang jaminan yang akan digunakan sebagai Hak Tanggungan tersebut sah dimata hukum atau tidak, selain itu Notaris PPAT dalam perjanjian kredit ini juga harus membuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan formulir yang sudah ditetapkan dengan peraturan menteri negara agraria/ kepala BPN nomor 3 Tahun 1996 yang dihadiri oleh pemberi HT, kreditur sebagai penerima HT dan 2 orang saksi, APHT ini berguna untuk mengesahkan suatu Hak Tnggungan yang nantinya akan digunakan kedua belah pihak yang bersangkutan dalam melakukan perjanjian kredit atau dengan kata lain sebagai bukti bahwa sudah adanya barang jaminan antara kreditur dan debitur yang jika sewaktu-waktu salah satu pihak melakukan wanprestasi dapat dipergunakan.

Mekanisme pemberian kredit di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan Tirtomoyo dilakukan melalui 4 tahap yaitu: Tahap Permohonan kredit, analisis kredit, keputusan kredit dan tahap pembuatan perjanjian kredit, Proses perjanjian kredit dimulai sejak diterimanya permohonan nasabah kepada pihak bank sampai dengan pencairan kredit kepada nasabah. Permohonan kredit tersebut mencakup :

1. Permohonan untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit
2. permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
3. permohonan perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu kredit yang setelah jatuh tempo

Notaris menggunakan akta Notaris seperti APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) untuk (plafond) pinjaman besar, jangka waktu lama dan SKMHT (Surat

Kuasa Memasang Hak Tanggungan) untuk plafond menengah, jangka waktu sedang. SKMHT dan APHT di buat oleh PPAT yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 2 tahun 1996.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Umum Tentang Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri

1. Pengertian PD. BPR BKK Serta Fungsi dan Tujuan Didirikannya PD. BPR BKK

PD. BPR BKK (Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan) adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran yang berada di kabupaten/kota maupun di kecamatan-kecamatan yang termasuk dalam Perusahaan Daerah. PD. BPR BKK merupakan bank yang didirikan diatas tanah milik BUMD dan merupakan Bank Perkreditan Rakyat yang dimiliki Negara dalam suatu daerah kota/kabupaten maupun kecamatan yang bertujuan guna membantu serta mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat dan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah di sekitar berdirinya PD. BPR BKK tersebut, dalam melakukan usahannya PD. BPR BKK berasaskan demokrasi ekonomi dengan prinsip profesionalisme dan kehati-hatian.

PD. BPR BKK juga mempunyai fungsi dalam bidangnya sebagai lembaga intermediasi di bidang keuangan dengan tugas menjalankan usaha sebagai Bank Perkreditan Rakyat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pendirian PD. BPR BKK berlatar belakang pada Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah. Fungsi PD. BPR BKK dapat diuraikan menjadi beberapa aspek seperti :

- a. menggerakkan ekonomi kerakyatan melalui usaha lembaga perbankan ;
- b. membantu menyediakan modal usaha bagi usaha mikro, kecil dan menengah ;
- c. memberikan pelayanan modal dengan cara mudah, murah, dan mengarah dalam mengembangkan kesempatan berusaha ;
- d. mengupayakan sumber pendapatan daerah .

PD. BPR BKK dapat melaksanakan usahanya berdasarkan peraturan daerah jika sudah memiliki izin usaha dari Bank Indonesia atau Menteri Keuangan, PD. BPR BKK dapat berkedudukan dan berkantor di kabupaten/kota di Jawa Tengah juga dapat membuka kantor cabang dan/atau kantor kas, menetapkan status kantor cabang, menutup kantor cabang dan/atau kantor kas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sesuai keperluan yang mendasari berdirinya PD. BPR BKK itu sendiri, sedangkan PD. BPR BKK Tirtomoyo ini berkedudukan di jalan Raya Tirtomoyo-Wonogiri nomor 51.

PD. BPR BKK Tirtomoyo merupakan anak cabang dari PD. BPR BKK Kabupaten Wonogiri Kota yang mengampu 12 BPR BKK lain di Kabupaten Wonogiri, maksud atau yang melatar belakangi dilakukan merger (penggabungan) ini yaitu untuk :

1. Memperkuat struktur modal

Merger dilakukan supaya permodalan PD. BPR BKK menjadi semakin kuat dan menjadi lebih leluasa dalam mengelola resikonya sehingga menjadi lebih kredibel di mata masyarakat. Efeknya, dengan kepercayaan yang meningkat, diharapkan PD. BPR BKK dapat berkembang lebih cepat sehingga peran serta PD. BPR BKK dalam pembangunan daerah, khususnya dalam penyaluran kredit akan meningkat pula.

2. Memperkuat tingkat kesehatan BPR BKK

Dengan adanya merger yang merupakan ide dari Bank Indonesia kepada Pemerintah Daerah maka dapat memperkuat tingkat kesehatan PD.BPR BKK di Kabupaten Wonogiri.

3. Adanya persaingan antara BPR BKK

Keduabelas PD. BPR BKK yang melakukan merger tersebut adalah milik pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kabupaten Wonogiri dan PT. Bank BPD Jawa Tengah. Sebelum melakukan merger terjadi persaingan tak sehat antar PD. BPR BKK dan mengenai pembatasan wilayah kerja, sehingga menyebabkan terjadinya kesenjangan kondisi antara PD. BPR BKK

4. Keterbatasan ruang gerak atau wilayah operasional karena ada pembatasan wilayah

Wilayah operasional masing-masing PD. BPR BKK di setiap kecamatan sangat sempit dan tidak dapat berkembang secara pesat, PD. BPR BKK (Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan) membutuhkan wilayah operasional yang lebih luas, tidak hanya terbatas pada wilayah kecamatan akan tetapi meliputi seluruh wilayah di Kabupaten Wonogiri. Oleh karena itu, untuk memperluas pasar sasaran diperlukan merger agar tidak mengalami kendala dalam operasionalnya.

5. Kurang efisien dalam kinerja

Kepemilikan PD. BPR BKK di setiap kecamatan adalah sama, namun berbadan hukum sendiri-sendiri dengan masing-masing direktur secara terpisah, sehingga mengakibatkan kurang efisien dalam kinerjanya. Ketentuan baru dari Bank Indonesia yang mengatur tentang sekurang-kurangnya dua direktur untuk satu BPR membut PD. BPR BKK tidak

efisien dalam operasionalnya. Surat edaran Bank Indonesia nomor 82/35/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 menyatakan bahwa jumlah Direksi sekurang-kurangnya harus berpendidikan Diploma Tiga (D3). Hal ini sulit dipenuhi karena kurangnya sumber daya manusia yang berkualitas di bidang perbankan. Selain itu Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan membutuhkan banyak Dewan Pengawas padahal pengawasan yang dilakukan kurang maksimal khususnya yang dilakukan Bank Indonesia (wawancara dengan Pak Agus Sobroto, SE. selaku kepala seksi Pelayanan pada hari Senin tanggal 21 Desember 2009 pukul 10.00-11.30 WIB di kantor cabang PD. BPR BKK Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri).

Sasaran dibentuknya PD. BPR BKK yaitu untuk melayani kebutuhan petani, peternak, nelayan, pedagang, pengusaha kecil, pegawai, dan pensiunan karena sasaran ini belum dapat terjangkau oleh bank umum dan untuk lebih mewujudkan pemerataan layanan perbankan, pemerataan kesempatan berusaha, pemerataan pendapatan, dan agar mereka tidak jatuh ke tangan para pelepas uang (rentenir dan pengijon).

Usaha-usaha yang dilakukan BPR meliputi usaha untuk menghimpun dan menyalurkan dana dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Adapun usaha-usaha BPR adalah:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
2. Memberikan kredit.
3. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.

4. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain. SBI adalah sertifikat yang ditawarkan Bank Indonesia kepada BPR apabila BPR mengalami over likuiditas ([http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian BPR BKK](http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_BPR_BKK), diakses tanggal 18 September 2009 pukul 23.00-01.00 WIB).

Ada beberapa jenis usaha seperti yang dilakukan bank umum tetapi tidak boleh dilakukan BPR. Usaha yang tidak boleh dilakukan BPR adalah:

1. Menerima simpanan berupa giro.
2. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing.
3. Melakukan penyertaan modal dengan prinsip *prudent banking* dan *concern* terhadap layanan kebutuhan masyarakat menengah ke bawah.
4. Melakukan usaha perasuransian.
5. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana yang dimaksud dalam usaha BPR ([http:// id.wikipedia.org/wiki/Pengertian BPR BKK](http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_BPR_BKK), (Diakses tanggal 18 September 2009 pukul 23.00-01.00 WIB)).

BPR BKK Dalam melakukan kegiatan perbankan mengalokasikan kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh BPR, yaitu :

1. Dalam memberikan kredit, BPR wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian.
2. Dalam memberikan kredit, BPR wajib memenuhi ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh BPR kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan BPR tersebut.

Batas maksimum tersebut adalah tidak melebihi 30% dari modal yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.

3. Dalam memberikan kredit, BPR wajib memenuhi ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh BPR kepada pemegang saham (dan keluarga) yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor, anggota dewan komisaris (dan keluarga), anggota direksi (dan keluarga), pejabat BPR lainnya, serta perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan pihak pemegang saham (dan keluarga) yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor, anggota dewan komisaris (dan keluarga), anggota direksi (dan keluarga), pejabat BPR lainnya. Batas maksimum tersebut tidak melebihi 10% dari modal yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.

Perijinan BPR ([http:// id.wikipedia.org/wiki/Pengertian BPR BKK](http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_BPR_BKK), (Diakses tanggal 18 September 2009 pukul 23.00-01.00 WIB)).

1. Usaha BPR harus mendapatkan ijin dari Menteri Keuangan, kecuali apabila kegiatan menghimpun dana dari masyarakat diatur dengan undang-undang tersendiri.
2. Ijin usaha BPR diberikan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.
3. Untuk mendapatkan ijin usaha, BPR wajib memenuhi persyaratan tentang susunan organisasi, permodalan, kepemilikan, keahlian di bidang perbankan, kelayakan rencana kerja, hal-hal lain yang ditetapkan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia, dan memenuhi persyaratan tentang tempat kedudukan kantor pusat BPR di kecamatan. BPR dapat pula didirikan di ibukota kabupaten atau

kotamadya sepanjang di ibukota kabupaten dan Kotamadya belum terdapat BPR.

4. Pembukaan kantor cabang BPR di ibukota negara, ibukota propinsi, ibukota kabupaten, dan kotamadya hanya dapat dilakukan dengan ijin Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia. Persyaratan dan tatacara pembukaan kantor tersebut ditetapkan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.
5. Pembukaan kantor cabang BPR di luar ibukota negara, ibukota propinsi, ibukota Kabupaten, dan kotamadya serta pembukaan kantor di bawah kantor cabang BPR wajib dilaporkan kepada Bank Indonesia. Persyaratan dan tata cara pembukaan kantor tersebut ditetapkan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.
6. BPR tidak dapat membuka kantor cabangnya di luar negeri karena BPR dilarang melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing (transaksi valas).

Bentuk hukum BPR dapat berupa Perusahaan Daerah (Badan Usaha Milik Daerah), Koperasi Perseroan Terbatas (berupa saham atas nama), dan bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Kepemilikan BPR :

1. BPR hanya dapat didirikan dan dimiliki oleh warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia yang seluruh pemiliknya warga negara Indonesia, pemerintah daerah, atau dapat dimiliki bersama di antara warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia yang seluruh pemiliknya warga negara Indonesia, dan pemerintah daerah.
2. BPR yang berbentuk hukum koperasi, kepemilikannya diatur berdasarkan ketentuan dalam undang-undang tentang perkoperasian yang berlaku.
3. BPR yang berbentuk hukum perseroan terbatas, sahamnya hanya dapat diterbitkan dalam bentuk saham atas nama.
4. Perubahan kepemilikan BPR wajib dilaporkan kepada Bank Indonesia.

5. Merger dan konsolidasi antara BPR, serta akuisisi BPR wajib mendapat ijin Merited Keuangan sebelumnya setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia. Ketentuan mengenai merger, konsolidasi, dan akuisisi ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. ([http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian BPR BKK](http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_BPR_BKK), (Diakses tanggal 18 September 2009 pukul 23.00-01.00 WIB)).

Pembinaan dan Pengawasan BPR merupakan tugas dari Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas bank pada umumnya. (UU Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 Bab V yang sudah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pembinaan dan Pengawasan Pasal 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, dan 37). Pengawasan Bank Indonesia terhadap BPR meliputi :

1. Pemberian bantuan dan layanan perbankan kepada lapisan masyarakat yang rendah yang tidak terjangkau bantuan dan layanan bank umum, yaitu dengan memberikan pinjaman kepada pedagang/pengusaha kecil di desa dan di pasar agar tidak terjerat rentenir dan menghimpun dana masyarakat.
2. Membantu pemerintah dalam ikut mendidik masyarakat guna memahami pola nasional dengan adanya akselerasi pembangunan.
3. Penciptaan pemerataan kesempatan berusaha bagi masyarakat.

Dalam melakukan pengawasan akan terjadi beberapa kesalahan, yaitu :

1. Organisasi dan sistem manajemen, termasuk di dalamnya perencanaan yang ditetapkan.
2. Kekurangan tenaga trampil dan profesional.
3. Mengalami kesulitan likuiditas.
4. Belum melaksanakan fungsi BPR sebagaimana mestinya (sesuai UU).

Pengaturan dan Pembagian Tugas BPR, KUD, dan BRI

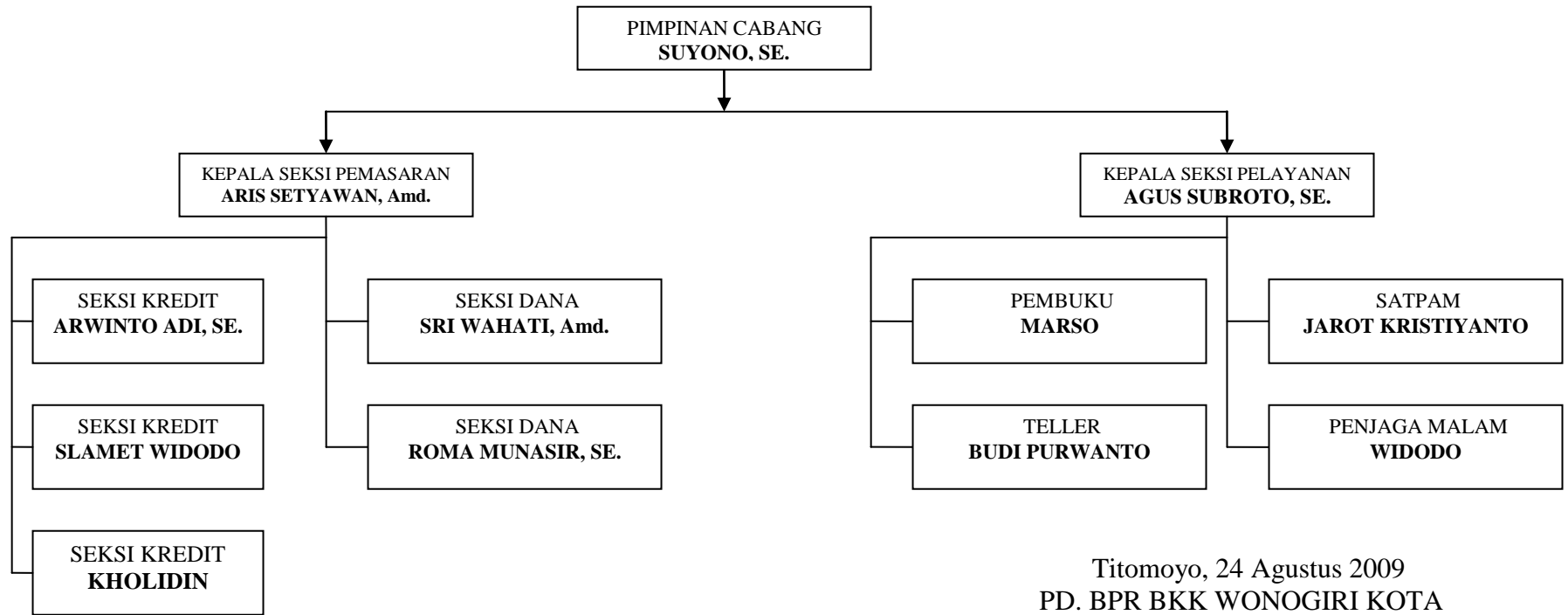
1. BPR yang terdapat di daerah pedesaan sebagai pengganti Bank Desa, kedudukannya ditingkatkan ke kecamatan dan diadakan penggabungan Bank Desa yang ada dan kegiatannya diarahkan kepada layanan kebutuhan kredit kecil untuk pengusaha, pengrajin, pedagang kecil, atau kepada mereka yang tinggal dan berusaha di desa tersebut tetapi tidak atau belum menjadi anggota KUD dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
2. KUD bekerja sebagai lembaga perkreditan kecil di desa yang memberikan pinjaman kepada petani, peternak, dan nelayan yang menjadi anggotanya. Dana untuk pemberian kredit berasal dari dana yang dihimpun dari anggota KUD dan kredit yang disalurkan oleh BRI dan BI.
3. BPR yang terdapat di daerah perkotaan adalah Bank Pasar, Bank Pegawai, atau bank yang sejenis yang melayani kebutuhan kredit pengusaha dan pedagang kecil di pasar dan di kampung. Sumber pembiayaan kredit ini adalah berasal dari dana masyarakat yang dihimpun dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
4. BRI melayani langsung kredit yang relatif besar atau kredit yang dipinjamkan kepada pengusaha menengah di pedesaan atau di perkotaan.

2. Struktur Organisasi PD. BPR BKK Tirtomoyo

Struktur organisasi PD. BPR BKK Wonogiri Kota Cabang Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri dapat dilihat pada bagan dibawah ini yang manunjukkan kedudukan, wewenang dan tanggung jawab masing-masing bagian dalam

melakukan tugasnya, hal ini dilakukan guna memperoleh kinerja kerja para karyawan agar menyadari kedudukan, wewenang serta tanggung jawab yang mereka emban dalam PD. BPR BKK Wonogiri Kota Cabang Tirtomoyo sehingga terbentuk siklus perkembangan mutu kerja secara profesional untuk menopang berkembangnya PD. BPR BKK dalam persaingan di bidang usaha perbankan, bagan struktur organisasi PD. Bank Perkreditan Rakyat BKK Wonogiri Kota Kantor Cabang Tirtomoyo sebagai berikut :

**STRUKTUR ORGANISASI
PD. BANK PERKREDITAN RAKYAT BKK WONOGIRI KOTA
KANTOR CABANG TIRTOMOYO**



Titomoyo, 24 Agustus 2009
PD. BPR BKK WONOGIRI KOTA
CABANG TIRTOMOYO

SUYONO, SE.
PEMIMPIN

Gambar.3

Adapun penjelasan mengenai struktur organisasi (sebagaimana yang tercantum dalam lampiran) PD. BPR BKK mengenai tugas, wewenang dan tanggung jawab masing-masing bagian adalah sebagai berikut:

1. Pimpinan Cabang

a. Kedudukan

Pimpinan Cabang memimpin kantor cabang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada direksi

b. Tugas

Membantu Direksi dalam menyusun perencanaan, melaksanakan koordinasi dan pengawasan kegiatan operasional yang menjadi tanggung jawab dan kewenangan di wilayah kerjanya

c. Fungsi

- 1) Pelaksanaan manajemen PD. BPR BKK berdasarkan kebijaksanaan umum dari Direksi
- 2) Penetapan kebijaksanaan untuk melaksanakan pengurusan dan pengelolaan kantor cabang di wilayah kerjanya berdasarkan kebijaksanaan umum dari Direksi
- 3) Perencanaan dan Penyelenggaraan kegiatan operasional yang produktif di kantor cabang berupa :
 - a) Pemasaran dan pemrosesan kredit;
 - b) Penghimpunan dana pihak ketiga;
 - c) Pelayanan nasabah;
 - d) Pengadministrasian kredit dan pembinaan nasabah;
 - e) Pencatatan transaksi-transaksi berdasarkan sistem dan prosedur akuntansi perbankan.

2. Seksi Pelayanan

a. Kedudukan

Seksi Pelayanan merupakan unsur pelaksana teknis yang dipimpin oleh seseorang kepala seksi, berada dibawah dan bertanggungjawab kepada pemimpin kantor cabang

b. Fungsi

Melaksanakan kegiatan operasional Kantor Cabang meliputi :

- 1) Pelayanan transaksi kas;
- 2) Penyelenggaraan sistem akuntansi atas transaksi Kantor Cabang;
- 3) Menyusun dan menyajikan laporan keuangan Kantor Cabang;
- 4) Menyusun dan menyampaikan laporan-laporan sesuai dengan ketentuan perbankan;
- 5) Menyelenggarakan administrasi umum untuk mendukung tugas-tugas semua unit kerja.

c. Tugas Pokok

- 1) Mencatat transaksi harian meliputi jurnal, general ledger, mutasi kas harian, saldo nominatif dana pihak ketiga;
- 2) Menyusun perputaran kas mingguan;
- 3) Melakukan rekonsiliasi rekening antar kantor dan menyelesaikan open item
- 4) Menerbitkan dan menyampaikan laporan keuangan secara berkala (harian, mingguan, bulanan, semesteran, dan tahunan)
- 5) Membuat dan menyampaikan laporan system informasi debitur (SID) ke Bank Indonesia;
- 6) Melakukan setoran-setoran ke pihak lain seperti pajak, PBB, PLN, dsb;
- 7) Pemutakhiran daftar aktiva tetap dan inventaris;
- 8) Membuat laporan yang berkaitan dengan personalia;
- 9) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan.

3. Seksi Pemasaran

a. Kedudukan

Seksi Pemasaran merupakan unsur pelaksana teknis yang dipimpin oleh seorang kepala seksi, berada dibawah dan bertanggungjawab kepada pemimpin Kantor Pusat operasional.

b. Fungsi

- 1) Membantu Pemimpin Kantor Cabang dalam melakukan pengkoordinasian kegiatan-kegiatan dibidang Dana dan Kredit.
- 2) Pengembangan pertumbuhan bisnis dan penetrasi pasar dengan penekanan pada aspek penyaluran kredit yang sehat serta penghimpunan dana pihak ketiga yang mampu mendukung likuiditas.

c. Tugas Pokok

- 1) Memantau perkembangan pemasaran kredit, pemasaran dana, hubungan nasabah dan melakukan pemberdayaan agar dicapai hasil yang optimal;
- 2) Membuat laporan berkala kepada Pemimpin Cabang mengenai pertumbuhan kredit dan penghimpunan dana pihak ketiga beserta permasalahan serta usulan-usulan perbaikan;
- 3) Memastikan bahwa persyaratan administrasi permohonan kredit telah lengkap dan dokumen pengikatan kredit telah diikat sempurna;
- 4) Berkas-berkas debitur baru termasuk dokumen anggunan/pengikatan kredit untuk diadministrasikan lebih lanjut dan di simpan di ruang penyimpanan dokumen (*vault*);
- 5) Melayani pembukaan dan penutupan rekening;
- 6) Mencatat dan mencari solusi bagi pengaduan nasabah;
- 7) Memantau perkembangan rekening debitur tertentu;
- 8) Menyusun laporan harian mengenai nasabah dana pihak ketiga yang melakukan pembukaan rekening dan penutupan rekening;
- 9) Memantau deposito jatuh tempo dan rekening pengiriman dalam perjalanan(*deposits in trnsit*) untuk diinformasikan kepada nasabah melalui *customer service* ;
- 10) Melakukan program rekonsiliasi rekening dana pihak ketiga secara berkala;

- 11) Membuat laporan tunggakan debitur, melakukan penanggulangan tunggakan kredit;
- 12) Membuat surat pelunasan pinjaman, royalti hak tanggungan/fidusia, dan pelepasan anggunan;
- 13) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan.

4. Seksi Kredit

a. Kedudukan

Bidang kredit membantu Direksi sesuai dengan bidang tugasnya dan bertanggung jawab kepada Direksi. Dalam melaksanakan tugasnya Bidang Kredit mengkoordinir :

- 1) Sub. Bidang Pengawasan Kredit
- 2) Sub. Bidang AO (*Account Officer*)

b. Tugas

Bidang Kredit mempunyai tugas : melaksanakan segala kegiatan yang berhubungan dengan pemberian kredit, penagihan, pengadministrasian dan pemantauan kolektibilitas.

c. Fungsi

Bidang Kredit mempunyai fungsi :

- 1) Pelaksanaan perencanaan kredit
- 2) Penyelenggaraan usaha perkreditan dengan prinsip kehati-hatian
- 3) Pemberian rekomendasi permohonan kredit yang diajukan calon nasabah
- 4) Pembinaan Debitur
- 5) Menyajikan data dan laporan yang dibutuhkan sesuai bidangnya
- 6) Pemberian saran dan pertimbangan mengenai langkah-langkah dan atau tindakan-tindakan yang perlu diambil dibidang tugasnya

5. Bidang Dana

a. Tugas

Bidang Dana mempunyai tugas melakukan koordinasi pengembangan dana dan pembinaan hubungan nasabah PD. BPR BKK serta menjaga likuiditas Bank

b. Fungsi

Bidang Dana mempunyai fungsi :

- 1) Penyelenggara usaha pengembangan dana
- 2) Pelaksanaan pengelola administrasi keluar masuk dana
- 3) Pengelola rekening nasabah
- 4) Menyajikan data dan laporan yang dibutuhkan sesuai bidangnya
- 5) Pemberi saran dan pertimbangan mengenai langkah dan atau tindakan yang perlu diambil dibidang tugasnya

6. Bidang Pembukuan

a. Tugas

Membantu seksi Bidang Dana dalam melakukan pengkoordinasi dan pengawasan kegiatan dan perputaran uang yang menjadi tanggung jawab dan kewenangan di wilayah kerjanya

b. Fungsi

1. mengkoordinasikan dan mengarahkan kegiatan serta pelaksanaan tugas
2. penelitian kebenaran administrasi dan laporan kas harian
3. penghitungan ketersediaan dan kebutuhan kas
4. mengolah data dan laporan yang dibutuhkan sesuai bidangnya
5. pemberi saran dan pertimbangan mengenai langkah-langkah dan atau tindakan-tindakan yang perlu diambil di bidang tugasnya

7. Teller

Fungsi

Melaksanakan kegiatan operasional Kantor Cabang meliputi :

- 1) Pelayanan transaksi kas;
- 2) Penyelenggaraan sistem akuntansi atas transaksi Kantor Cabang;
- 3) Menyusun dan menyajikan laporan keuangan Kantor Cabang;

- 4) Menyusun dan menyampaikan laporan-laporan sesuai dengan ketentuan perbankan;
- 5) Menyelenggarakan administrasi umum untuk mendukung tugas-tugas semua unit kerja.

8. Satpam

Tugas

- 1) Membantu Staff lain/nasabah jika diperlukan dalam transaksi
- 2) Menjaga keamanan bank dalam melakukan kegiatan perbankan
- 3) sebagai pengawal jika ada penyaluran dari pihak kantor pusat kepada kantor cabang

9. Penjaga Malam

Tugas

menjaga keamanan kantor pada waktu malam hari

B. Mekanisme Perjanjian Kredit Dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Notaris PPAT di BPR BKK Wonogiri Kota Kantor Cabang Tirtomoyo

Mekanisme pemberian kredit di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan Tirtomoyo dilakukan melalui 5 tahap yaitu: Tahap Permohonan kredit, analisis kredit, keputusan kredit, tahap pembuatan perjanjian kredit dan Tahap Pengikatan Kredit dengan jaminan Kredit, Proses perjanjian kredit dimulai sejak diterimanya permohonan nasabah kepada pihak bank sampai dengan pencairan kredit kepada nasabah. Permohonan kredit tersebut mencakup :

1. Permohonan untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit
2. permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
3. permohonan perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu kredit yang setelah jatuh tempo

pelaksanaan proses perjanjian kredit oleh pihak bank dilakukan menurut jenis kredit diminta dan jenis jaminan yang diberikan debitur. Secara umum mekanisme perjanjian kredit dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Permohonan Kredit

Calon nasabah debitur mengajukan Permohonan kredit dilakukan secara tertulis kepada pihak BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo dalam satu surat permohonan kredit yang sudah tersedia dalam bentuk blangko atau formulir yang kemudian dapat diisi dan ditanda tangani oleh calon nasabah debitur. Bentuk dari surat atau formulir ini merupakan surat standar yang telah disediakan oleh bank yang antara lain berisi :

- a. Identitas calon debitur, yang meliputi nama, alamat, nomor telepon, nomor KTP, status perkawinan
- b. Identitas usaha yang mencakup alamat usaha, (NPWP, akta pendirian, akta perubahan, SIUP, SITU, HO dan lain-lain), group perusahaan dan jenis usaha
- c. Tujuan permohonan kredit
- d. Jumlah permohonan dan jangka waktu
- e. Ketersediaan laporan keuangan
- f. Jenis anggunan dan taksiran harga dari Kepala Desa/Kelurahan

2. Analisis Kredit

Setelah permohonan kredit tersebut diajukan maka seksi kredit melakukan analisis kredit dengan melakukan penelitian dan peninjauan langsung kepada calon nasabah debitur serta segala sesuatu yang telah disyaratkan dalam hubungannya dengan usaha calon nasabah debitur serta barang jaminan yang diberikan berupa sertifikat hak milik atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan

Dalam hal ini yang bertugas melakukan analisis dan pengamatan langsung kepada calon nasabah debitur adalah :

- a. Dalam hal menganalisa dan melakukan pengamatan usaha dari calon nasabah debitur itu dilakukan oleh bagian analisa kredit
- b. Dalam hal menganalisa dan meneliti keabsahan barang jaminan dilakukan oleh Notaris PPAT Paulus Yudi Patria Kusuma SH rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo

Hasil analisis kredit ditanda tangani oleh Kasi Pemasaran kemudian diajukan pada pejabat pemutus (Pimpinan Cabang) untuk diambil keputusan

3. Keputusan Kredit

Hasil dari analisis kredit yang dilakukan oleh bagian kredit diserahkan kepada pejabat pemutus, yaitu Pimpinan Cabang atau pejabat yang mempunyai delegasi limit pemberian fasilitas kredit. Pemutus dapat menerima atau menolak permohonan kredit yang diajukan nasabah

a. Penolakan

Keputusan penolakan permohonan kredit diberikan kepada pemohon yang secara teknis dianggap tidak memenuhi syarat. Keputusan penolakan disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan

b. Persetujuan

Dalam hal pihak bank menerima atau menyetujui permohonan kredit dari calon debitur, pemutus menyampaikan persetujuan tersebut kepada calon debitur. Dalam hal persetujuan permohonan kredit ini pihak bank dapat mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. pemberitahuan persetujuan kredit yang diberikan pada nasabah memuat beberapa hal sebagai berikut :

- (1) Identitas debitur
- (2) Jumlah fasilitas kredit yang disetujui
- (3) Jangka waktu fasilitas kredit yang berlaku
- (4) Bentuk pinjaman
- (5) Tujuan penggunaan kredit yang jelas
- (6) Suku bunga
- (7) Angsuran kredit

- (8) Angsuran terhadap benda jaminan
- (9) Bea materai
- (10) Provisi kredit
- (11) Administrasi Kredit
- (12) Sanksi-sanksi :
 - (a) Denda keterlambatan pembayaran angsuran
 - (b) Sanksi untuk penyimpangan dari syarat-syarat permohonan kredit

4. Pembuatan perjanjian kredit

Setelah mendapat surat persetujuan permohonan kredit debitur kemudian menghadap bagian administrasi kredit untuk membuat perjanjian kredit. Perjanjian kredit dilakukan secara notariil dihadapan notaris yang telah ditunjuk pihak BPR sebagai kreditur. Dalam hal ini para pihak dapat menghadap ke kantor notaris, atau notaris dapat dipanggil ke kantor BPR yang bersangkutan.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak berfungsi sebagai perjanjian pokok. Karenanya setelah perjanjian kredit dibuatlah perjanjian pengikatan jaminan sebagai perjanjian aksesoir. Perjanjian tersebut dapat berupa pengikatan Hak Tanggungan ataupun jaminan fidusia. Adapun contoh jenis dari jaminan yang digunakan dalam BPR BKK Tirtomoyo yaitu sertifikat atas tanah, surat BPKB Motor atau mobil dan tabungan deposito.

Perjanjian kredit yang disepakati para pihak merupakan perjanjian baku, artinya perjanjian itu dibuat tanpa melalui negosiasi, dengan kata lain bahwa perjanjian tersebut ditentukan oleh pihak bank, sehingga posisi tawar pihak debitur sangat lemah. Kedala yang dihadapi masyarakat dalam perjanjian baku tersebut, adalah tidak seimbangny kedudukan para pihak, sehingga klausul-klausul dalam perjanjian itu ada yang memberatkan masyarakat, dan isi perjanjian itu sangat sulit dan rumit untuk dipahami dan dicermati oleh masyarakat, hal ini akibat tingkat pendidikan dan budaya hukum dalam msyarakat tidak memberikan pemahaman tentang pentingnya arti sebuah perjanjian, padahal sesuai dengan

ketentuan Pasal 1320 KUHPdata salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan ini dibuktikan dengan adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam perjanjian tersebut, sehingga apapun resiko hukum yang ditimbulkan akibat perjanjian tersebut harus siap menanggung resiko (Jurnal Mimbar Ilmiah Hukum universitas islam Jakarta, Vol 6,No1, 2003)

5. Pengikatan kredit dengan perjanjian kredit

Pada tahap ini nasabah debitur datang langsung ke kantor BPR BKK Tirtomoyo guna menandatangani perjanjian kredit yang telah disediakan dalam bentuk blanko atau formulir disertai dengan membawa bukti kepemilikan barang jaminan yaitu sertifikat hak milik atas tanah yang asli dan juga tanda tangan dari suami/atau istri dari nasabah debitur tersebut.

Kemudian akan diikuti dengan tahap pengikatan barang jaminan yang berupa hak milik atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di buat dihadapan Notaris yang ditunjuk sebagai rekanan.

Dalam prakteknya, seperti hasil wawancara penulis dengan pihak Notaris Paulus Yudi Patria Kusuma, SH rekanan BPR BKK Tirtomoyo pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB yang menyatakan bahwa kebanyakan bank-bank hanya menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanpa langsung dipasang Hak Tanggungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sedang pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan kemudian hari apabila ternyata pihak bank menganggap kredit yang diberikan kepada nasabah debitur itu bermasalah hal ini dilakukan dengan alasan efisiensi waktu dan biaya, tanpa menutup kemungkinan kekuatan hukum jaminan hak atas tanah tersebut kurang kuat

Perjanjian tersebut jika jaminan yang digunakan berupa tanah maka sebelum pinjaman kredit dilaksanakan notaris berkewajiban memeriksa status

tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat. Sedangkan apabila jaminan tersebut berupa barang-barang bergerak, notaris berkewajiban mengecek/memastikan mengenai keabsahan kepemilikan jaminan tersebut.

Apabila dari hasil pemeriksaan jaminan, tidak terdapat permasalahan mengenai benda yang dijamin maka perjanjian pengikatan jaminan dapat dilaksanakan, kemudian dilanjutkan dengan pencairan/pelaksanaan perjanjian kredit. Sedangkan apabila terdapat permasalahan mengenai keabsahan jaminan maka perjanjian kredit tersebut tidak dapat dilaksanakan, bahkan dibatalkan

Seluruh biaya yang timbul akibat dibuatnya perjanjian kredit ini ditanggung oleh debitur. Dalam hal ini termasuk biaya pembuatan akta notaris yang dibayar tersendiri. Jadi penggunaan Notaris disini adalah merupakan urusan antara debitur dengan Notaris, dan bank tidak ikut campur dalam menentukan tarif jasa Notaris yang harus dibayar oleh debitur, akibatnya debitur harus melakukan tawar-menawar dengan Notaris.

Pelaksanaan permohonan kredit berdasarkan wawancara dengan Bp. Arwinto Adi, SE. yang menjabat sebagai Kabag. Kredit di PD. BPR BKK Tirtomoyo pada hari senin tanggal 21 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB, menurut keterangannya PD. BPR BKK Tirtomoyo sudah dapat melaksanakan permohonan kredit secara prosedural. Hal itu dapat dilihat pada praktek dilapangan bahwa bank dalam melaksanakan pemberian kredit selalu menggunakan prinsip kehati-hatian serta melakukan tahap-tahap prosedur permohonan kredit seperti pengecekan barang jaminan Hak Tanggungan serta kelengkapan yang menjadi syarat pengajuan kredit walaupun pada dasarnya bank ingin lebih mempermudah dan mengefisiensi proses permohonan kredit bagi nasabah debitur, sehingga dirasa kurang memperhatikan prosedur yang ada. Akan tetapi pihak bank selalu memperhatikan prinsip-prinsip perbankan yang tertera dalam Pasal 8 UU No.10 1998 Tentang Perbankan dalam melakukan kegiatan pemberian kredit. Pengelolaan aktiva produktif setiap bank sering terdapat berbagai benturan antara regulasi pemerintah yang berpedoman terhadap prinsip

kehati-hatian (*prudential regulation*) dan pencapaian aktiva produktif (*Kredit*) yang melaju tanpa kendali untuk membukukan keuntungan (*profil*) yang maksimal. Sepatutnya setiap kredit yang disalurkan mempertimbangkan prinsip-prinsip pemberian kredit secara benar dan hal ini dilakukan melalui prosedur penyaluran kredit secara bertanggung jawab. Sejak kredit dicairkan hingga diselesaikan oleh debitur (Jurnal Ilmiah Vol 6, No 3, Oktober 2005)

Dengan mengacu terhadap hasil wawancara dengan Bp. Arwinto Adi, SE dapat dikatakan bahwa prosedur permohonan kredit di PD. BPR BKK Tirtomoyo sudah sesuai dengan prinsip perkreditan yang sehat seperti yang telah diatur dalam Pasal 8 UU No.10 1998 Tentang Perbankan dimana dalam Pasal tersebut dinyatakan Bahwa : Pelaksanaan perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebelum memberikan kredit pihak bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

PD. BPR BKK Wonogiri Kota dalam rangka menyikapi perkembangan dunia perbankan terkini khususnya kegiatan usaha dan pengelolaan resiko pemberian kredit kepada pihak ketiga, diperlukan ketentuan sebagai pedoman operasional yang memenuhi prinsip kehati-hatian, antara lain :

1. Syarat keadministrasian yang diberlakukan dalam permohonan pemberian kredit dalam BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo adalah meliputi :
 - a. Syarat administrasi sebagai kelengkapan permohonan kredit bagi debitur perorangan (UKM), debitur kelompok dan debitur perusahaan Non bank/bank/lembaga pemerintah/lembaga keuangan mikro dan badan lainnya, sesuai standar baku yang telah ditetapkan dalam surat keputusan direksi tersebut.
 - b. Syarat administrasi minimal bagi debitur pegawai negeri sipil (PNS) dan debitur dari karyawan perusahaan dengan angsuran potongan gaji berkaitan dengan besarnya plafond kredit, sebagai berikut :
 - 1) Plafond kredit sampai dengan Rp.5.000.000,-
 - a) copy KTP suami/isteri,

- b) copy KK,
 - c) copy SK Pengangkatan atau sejenisnya,
 - d) daftar gaji terakhir / slip gaji,
 - e) surat kuasa potong gaji bermeterai cukup dari bendahara gaji.
- 2) Plafond kredit lebih dari Rp.5.000.000,-s/d. Rp.15.000.000,-
- a) copy KTP suami/isteri,
 - b) copy KK,
 - c) copy SK Pengangkatan atau sejenisnya,
 - d) daftar gaji terakhir / slip gaji,
 - e) surat kuasa potong gaji bermeterai cukup dari bendahara gaji
 - f) SK Asli atau KARPEG atau TASPEN (salah satu atau semuanya)
- 3) Plafond kredit lebih dari Rp.15.000.000,- s/d. Rp.50.000.000,-
- a) copy KTP suami/isteri,
 - b) copy KK,
 - c) copy SK Pengangkatan atau sejenisnya,
 - d) daftar gaji terakhir / slip gaji,
 - e) surat kuasa potong gaji bermeterai cukup dari bendahara gaji
 - f) SK asli,
 - g) KARPEG Asli tau TASPEN Asli atau jaminan tambahan
- 4) Plafond kredit lebih dari Rp.50.000.000,-
- a) copy KTP suami/isteri,
 - b) copy KK,
 - c) copy SK Pengangkatan atau sejenisnya,
 - d) daftar gaji terakhir / slip gaji,
 - e) surat kuasa potong gaji bermeterai cukup dari bendahara gaji
 - f) SK Asli pengangkatan pertama dan SK terakhir
 - g) KARPEG Asli atau TASPEN Asli dan jaminan tambahan

2. Batas kewenangan Pejabat dalam memutus plafond kredit :

- a. Kantor Cabang

- (1) plafond kredit sampai dengan Rp.30.000.000,- diputuskan oleh wakil pemimpincabang (bagi kantor cabang yang terdapat wakil pemimpin cabang)
- (2) plafond kredit sampai dengan Rp 50.000.000,- diputus oleh pemimpin cabang
- (3) plafond kredit lebih dari Rp 50.000.000,- s/d. Rp. 75.000.000,- diputus oleh pemimpin cabang dan disetujui direktur
- (4) plafond kredit lebih dari Rp 75.000.000, s/d. Rp 100.000.000,- diputus oleh pemim[in cabang, disetujui direktur dan direktur utama
- (5) plafond kredit lebih dari Rp 100.000.000,- diputusoleh pemimpin cabang, disetujui direktur dan direktur utama serta dewan pengawas.

b. Kantor Pusat

- (1) plafond kredit sampai dengan RP 75.000.000,-diputus oleh pemimpin kantor pusat operasional
- (2) plafond kredit lebih dari Rp 75.000.000,- s/d Rp 100.000.000,- diputus oleh pemimpin kantor pusat operasional, disetujui direktur dan direktur utama
- (3) plafond kredit lebih dari Rp 100.000.000,-diputus oleh pimpinan kantor pusat operasional, komite kredit, disetujui direksi dan dewan pengawas

3. Pengikatan jaminan / anggunan yang dilakukan oleh PD. BPR BKK

Atas barang jaminan yang berupa kendaraan bermotor diikat minimal melalui legalisasi Notaris yang telah melakukan kerjasama dengan bank agar dapat diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam pembentukan perjanjian kredit dengan dilampiri :

- a) Kwitansi kosong bermeterai yang ditandatangani pemilik
- b) Copy kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik yang sah dan masih berlaku
- c) Dibuatkan Surat Kuasa Menjual

4. Sanksi atau denda :

- a) Debitur dengan atau tidak sengaja lalai membayar/mengangsur kreditnya, dikenakan sanksi atau denda sebesar maksimal 5% (lima perseratus) dari jumlah tunggakan baik pokok maupun bunganya dengan toleransi sampai dengan 5 (lima) hari sejak tanggal angsuran kredit
- b) Debitur berhak mengajukan keberatan atas denda yang ditetapkan oleh bank dengan mengajukan permohonan secara tertulis
- c) Bank dengan mempertimbangkan kemampuan/kondisi usaha debitur dapat memutuskan atas permohonan keberatan tersebut dengan :
 - (1) menolak ; atau
 - (2) menyetujui dengan memberikan keringanan denda atau pembebasan denda

Perjanjian yang dilakukan di BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo ini belum sampai menemui permasalahan wanprestasi yang menyebabkan sampai terjadinya eksekusi terhadap barang jaminan, jika terjadi maka tahapan-tahapan yang dilakukan pihak bank sebagai pihak kreditur antara lain melakukan tagihan tunggakan secara langsung kepada debitur oleh pihak bank dengan cara pihak bank mendatangi kediaman debitur dan jika tidak di tanggapi dengan itikad baik maka pihak bank akan memanggil debitur ke kantor BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo untuk menyelesaikan kredit, jika tidak di tanggapi juga maka pihak bank akan memberikan 3 kali teguran/peringatan dan apabila pada peringatan terakhir debitur masih tidak menanggapi dengan positif maka pihak bank selanjutnya akan menyerahkan permasalahan kredit macet tersebut kepada Pengadilan Negeri/Panitia Urusan Piutang Negara untuk mengurus perjanjian kredit macet tersebut, yang semua ongkos sita dan lelang barang jaminan ditanggung oleh debitur, jika semua usaha dari pihak bank tidak ditanggapi sama sekali maka pihak bank akan memberikan somasi terhadap debitur dan akan melelang atau menjual bawah tangan barang jaminan debitur. Penyelesaian kredit melalui jalur non litigasi diharapkan dapat memberikan kemanfaatan bagi kedua belah pihak, bank dan debitur. Salah satu upaya melalui konsep pengimpasan pinjaman (*set-off*). Agar dapat berjalannya mekanisme penyelesaian pinjaman melalui konsep pengimpasan pinjaman (*set-off*), perumusan klausula-klausula kelalaian (*default*) yang tepat dapat diakomodasikan untuk

memenuhi tuntutan praktik perbankan(jurnal ilmiah No 2, april 2004). Tetapi menurut wawancara penulis dengan Bp.Arwinto Adi, SE selaku seksi Bagian Perkreditan di BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo menegaskan bahwa di dalam BPR BKK ini jika terjadi hal wanprestasi maka penyelesaiannya dilakukan dengan cara kekeluargaan maksudnya yaitu apabila terjadi cidera janji antara kreditur dan debitur maka dilakukan negoisasi antara para pihak yang bersangkutan untuk mencari penyelesaian yang dapat menguntungkan kedua belah pihak atau jika tidak maka debitur diminta untuk menjual barang jaminan yang ia jaminkan untuk melunasi sisa-sisa kredit yang masih ia tanggung, semua hal tersebut dilakukan guna untuk memberikan ke efisienan waktu serta menekan tingkat kerugian debitur apabila dilakukan lelang dan hasil lelang tidak memenuhi standar yang di inginkan. (wawancara penulis dengan Bp.Arwinto Adi, SE pada hari senin tanggal 21 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB).

C. Peran Notaris PPAT dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Tak berbeda dengan notaris, PPAT juga memiliki peranan penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan Akta PPAT. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah :

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan;

Jika dicermati, peranan notaris dan PPAT sama pentingnya. Selain kesamaan urgensi, juga terdapat kesamaan kualifikasi. Pendapat ini didasari beberapa hal, yaitu: *Pertama*, PPAT merupakan pejabat umum. Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Berdasarkan pasal tersebut, profesi PPAT merupakan pejabat umum sebagaimana halnya dengan notaris. Dengan demikian, kedudukan PPAT dapat disejajarkan dengan notaris sebagai pejabat umum karena telah memenuhi kualifikasi sebagai pejabat umum.

Kedua, PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta.

Dengan demikian, dengan adanya kesamaan kedudukan dan kewajiban bagi seorang notaris dan PPAT, maka patut dipersamakan juga bentuk perlakuan bagi keduanya. Artinya, perlu juga diatur ketentuan yang mengharuskan izin pemeriksaan

dalam proses peradilan bagi seorang PPAT. Atau sebaliknya, ketentuan pemanggilan bagi notaris dipersamakan dengan PPAT yaitu tanpa izin pemanggilan. Tidak adanya ketentuan izin pemeriksaan bagi PPAT sebagaimana halnya notaris menimbulkan diskriminasi perlakuan bagi PPAT. Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT sebagai berikut :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian harta bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sementara Pasal 101 Peraturan Menagri/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Kewenangan PPAT, menyebutkan sebagai berikut :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 PP No.37/1998, sebagai berikut :

1. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
2. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin.
3. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
 - a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan,
 - b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Ada 2 Bentuk akta atau perjanjian kredit yang dipakai dalam suatu perjanjian kredit :

1. Akta / Perjanjian kredit Notariil (otentik)

Akta atau perjanjian kredit Notariil atau otentik artinya akta atau perjanjian itu harus di buat dihadapan seorang pejabat umum atau Notaris. Pengertian tentang akta otentik didapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Pada perjanjian kredit Notariil ini terdapat kelebihan yaitu dalam hal pembuktian antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil), kedua pembuktian antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian materiil), ketiga pembuktian tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta, kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di Notaris (kekuatan pembuktian keluar)

2. Akta / Perjanjian Kredit Dibawah Tangan

Perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian dibuat dan di tanda tangani antara Debitur dan Kreditur tanpa dihadapan Notaris bahkan terkadang tanpa adanya saksi-saksi yang ikut menandatangani, padahal saksi merupakan salah satu alat bagi pembuktian, hal inilah yang merupakan salah satu kelemahan dari perjanjian kredit dibawah tangan ini. Perjanjian kerdit dibawah tangan ini dapat dibebankan menjadi dua antara lain :

- a. Akta dibawah tangan yang dilegalisir, yaitu penandatanganan akta harus dihadapan pejabat yang berwenang, dengan demikian baik tanggalnya atau si penandatanganan di jamin kepastiannya, selain itu isi akta itu dibacakan juga oleh pejabat umum tersebut kepada penghadap.
- b. Akta dibawah tangan yang didaftar (*warmeking*), jadi hanya didaftar saja oleh pejabat yang berwenang, maka untuk itu hanya dijamin kepastian tanggal pada waktu akta itu didaftarkan saja, sedang mengenai isinya dan penandatanganan kurang dapat dipertanggung jawabkan, oleh karena hanya dibuat oleh para pihak sendiri, maka akta itu baru akan mempunyai kekuatan bukti materiil, jika telah dibuktikan kekuatan formilnya. Kekuatan formil baru akan terjadi setelah para pihak mengakui akan kebenaran dari isi dan cara dibuatnya akta tersebut, bagi hakim akta ini merupakan barang bukti bebas atau kurang sempurna.

Perbedaan antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan (lumban Tobing, 1983 : 54) :

- a. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian
- b. grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial
- c. kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik

Kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki 3 kekuatan pembuktian (Lumban Tobing, 1983 : 55-59) :

a. kekuatan pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijsrucht*)

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPerdara tidak diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan sebab akta bawah tangan baru berlaku sah yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

b. kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal sepanjang mengenai akta otentik, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya, sedangkan pada akta yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menanda tangannya atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

Kekuatan pembuktian akta otentik secara formal berarti akta otentik terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta bawah tangan, bahwa para pihak ada menerangkan seperti

yang diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara para pihak sendiri

c. kekuatan pembuktian Material (*materiele bewijskracht*)

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta otentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari Notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinnya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal-Pasal 1870, 1871, 1875 KUHPerdara antara para pihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima hak mereka, akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalam akta itu, dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan didalamnya sebagai hanya sesuatu pemberitahuan belaka dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta itu.

Dalam menjalankan peranannya sebagai pejabat pembuat akta perjanjian kredit maka seorang Notaris mempunyai tugas dan wewenang :

1. Tugas-tugas Notaris dalam perjanjian kredit sebagai rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo, setelah terjadi kesepakatan antara Notaris dan pihak bank untuk bekerja sama, maka Notaris PPAT mempunyai beberapa tugas antara lain:
 - a. Bertugas untuk membuat akta perjanjian kredit yang diminta oleh bank.

Sebagai bahan pembuat dokumen itu, bank harus memberikan data dan informasi yang sangat jelas dan rinci serta menjelaskan jenis dan materi dokumen kredit yang diminta. Notaris tidak boleh menolak permintaan bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit kecuali permintaan dari bank atau pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan. Notaris dalam prakteknya sering kali dihadapkan pada permasalahan permintaan klien yang bertentangan dengan

hukum, Notaris dalam hal ini tidak boleh secara langsung menolak tanpa alasan yang jelas, tetapi Notaris wajib memberikan pengarah dan penjelasan bagaimana langkah yang terbaik yang dapat dilakukan para pihak yang berkenaan dengan akta yang dimintakan kepada Notaris.

- b. Atas dokumen kredit yang dibuatnya, Notaris bertanggung jawab atas :
 - 1) Kebenaran, keakuratan dan kelengkapan dokumen yang disajikan
 - 2) Bocornya rahasia bank, baik yang dilakukan oleh Notaris maupun pegawai atau karyawannya.
 - 3) Permasalahan atas dokumen yang dibuatnya, apabila dikemudian hari terjadi kesalahan dan atau kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris atau pegawai atau orang-orang yang membantu pekerjaannya
- c. Notaris bertugas dan bertanggung jawab memberikan panduan, petunjuk, bimbingan kepada bank berkaitan dengan dokumen kredit. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh Notaris wajib diberikan kepada klien yang membutuhkan nasehat hukum berkaitan dengan akta yang akan di buat, sebab tidak semua masyarakat fasih dan paham mengenai hukum yang berkenaan dengan perjanjian yang akan dibuat Notaris melalui pembuatan akta otentik maupun akta bawah tangan
- d. Notaris bertugas membuat dokumen kredit yang final berdasarkan konsep yang telah disetujui oleh bank.
- e. Notaris bertugas mengkonformasikan data tersebut kepada bank apabila terdapat hal-hal yang tidak atau kurang jelas dan menyerahkan konsep dokumen kepada bank.
- f. Bertugas untuk merahasiakan nama Debitur dan jumlah kredit yang diminta. Tujuan merahasiakan nama debitur dan jumlah kredit yang diminta supaya tidak diketahui oleh pihak lain karena hal ini dianggap sebagai urusan intern antar pihak Notaris, Debitur dan Kreditur.
- g. Bertugas memasukan kedalam buku register guna untuk didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Semua akta yang telah dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris harus dimasukan dalam buku register dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri agar akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan bila

dikemudian hari terjadi permasalahan yang berkaitan dengan akta tersebut dapat diselesaikan menurut aturan hukum yang berlaku.

2. Wewenang Notaris dalam perjanjian kredit sebagai rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo :
 - a. Wewenang untuk membuat akta perjanjian kredit berdasarkan data dan informasi yang jelas. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta otentik maupun dibawah tangan dalam suatu wilayah hukum yang telah ditentukan mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang di haruskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik maupun akta bawah tangan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
 - b. Wewenang untuk melegalisasi atau menolak membuat akta perjanjian kredit, dengan alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum atau karena alasan bahwa perjanjian kredit tersebut merugikan baik Kreditur maupun Debitur. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan wewenang Notaris yaitu melakukan legalisasi akta, antara lain mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan dengan mendaftarkan pada buku khusus yang sudah disediakan oleh Notaris. Seorang Notaris tidak boleh menolak permintaan klien dalam pembuatan akta otentik kecuali permintaan dari klien atau para pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan. Dalam prakteknya, Notaris sering dihadapkan pada permintaan klien yang bertentangan dengan hukum, dalam hal ini Notaris tidak boleh secara langsung menolak tanpa alasan, tetapi Notaris wajib untuk memberikan penyuluhan bagaimana penyelesaian yang terbaik yang dapat ditempuh oleh para pihak yang

berkenaan dengan akta yang dimintakan kepada Notaris. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh Notaris juga wajib diberikan kepada klien dan masyarakat yang membutuhkan nasehat hukum berkaitan dengan akta yang akan dibuat, sebab tidak semua masyarakat fasih dan paham mengenai hukum yang berkaitan dengan perjanjian yang akan dibuat oleh Notaris

- c. Wewenang untuk mengesahkan apabila syarat-syarat kelengkapan berkas belum dipenuhi oleh Debitur atau Kreditur. Berkas-berkas tersebut digunakan Notaris untuk administrasi sehubungan dengan pembuatan akta yang dimintakan kepada Notaris.
- d. Wewenang untuk meminta imbalan atas jasanya berupa uang dari bank atas pembuatan, pengurusan dan penyelesaian dokumen yang telah dilakukannya, yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan antara nasabah dengan Rekanan yang diketahui oleh bank, dengan memperhatikan tingkat kesulitan pekerjaannya, kelaziman dan ketentuan yang berlaku. Pembayaran uang jasa tersebut diatas dilakukan oleh bank kepada rekanan setelah rekanan tersebut memenuhi semua kewajiban yang ditetapkan.
- e. Wewenang untuk menghubungi bank guna menawarkan jasa sesuai dengan potensi masing-masing, sebatas wilayah kerja rekanan tersebut berdomisili berdasarkan ketentuan kepentingan pejabat bank yang berwenang, akan tetapi kewenangan penetapan penggunaan jasa Notaris sesuai dengan kebutuhan bank menjadi hak pimpinan unit bank yang bersangkutan. Selanjutnya untuk kepentingan tersebut Notaris dapat dan cukup berhubungan dengan pimpinan unit bank setempat yang bersangkutan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPR BKK dalam menjalankan kegiatan perbankan juga mempunyai rekan atau partner guna mempermudah kegiatan perbankannya, contohnya yaitu BPR BKK mempunyai rekan seorang Notaris PPAT didalam pembuatan suatu perjanjian kredit, sebab ketika BPR BKK ingin membuat suatu perjanjian kredit dengan menggunakan Jaminan Hak Tanggungan BPR BKK harus berekanan dengan seorang notaris yang berfungsi untuk menentukan bahwa barang jaminan yang akan digunakan nanti merupakan barang jaminan yang sah dan

tidak bermasalah di hadapan hukum serta mengesahkan atau melegalkan perjanjian yang akan dibuat, notaris didalam menjadi rekanan dari BPR BKK mempunyai peran yaitu sebagai pejabat umum yang berhak membuat akta perjanjian kredit yang mempunyai tugas dan wewenang yang menjadi tanggung jawabnya. Tugas yang dimilikinya antara lain membuat akta perjanjian kredit yang diminta oleh bank, memberikan panduan kepada bank berkaitan dengan dokumen kredit, membuat dokumen kredit yang final, mengkonformasikan data tersebut kepada bank apabila terdapat hal-hal yang tidak atau kurang jelas, merahasiakan nama Debitur dan jumlah kredit yang diminta, dan memasukkan ke dalam buku register guna untuk didaftarkan ke Pengadilan negeri.

Peran notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit, Selain itu peran Notaris PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau *warmarking* dan di cek oleh notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahan dan pengembaliannya atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari Debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Notaris juga memiliki peran tambahan setelah perjanjian kredit antara BPR BKK dengan nasabahnya selesai, yaitu Notaris harus pergi kekantor BPN untuk melakukan proses Roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian sebab jika hal ini tidak dilakukan oleh Notaris setelah perjanjian selesai maka dapat menimbulkan suatu kasus hukum dimana barang jaminan tersebut masih terikat jaminan dengan perjanjian sebelumnya sehingga menyebabkan barang jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi sebagai barang jaminan Hak Tanggungan di

dalam perjanjian kredit di dalam perjanjian yang mendatang, sebab didalam catatan kantor BPN jaminan Hak Tanggungan tersebut masih terikat perjanjian dengan perjanjian sebelumnya, sehingga disini fungsi Roya tersebut digunakan untuk melepaskan Hak Tanggungan dari Perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir sehingga Barang jaminan Hak Tanggungan tersebut sudah tidak tersangkut dalam suatu proses perjanjian.(Wawancara dengan Notaris rekanan BPR BKK kantor cabang Tirtomoyo Paulus Yudi Patria Kusuma, S.H pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB).

D. Kendala-Kendala yang dihadapi Notaris PPAT dan BPR BKK Tirtomoyo dalam membuat perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR BKK Wonogiri Kota Kantor Cabang Tirtomoyo

Sebagai rekanan bank dalam membuat perjanjian kredit, Notaris memiliki kantor sendiri yang terpisah dari bank sebagai rekanannya yang ia gunakan sebagai kantor dimana dia bekerja sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayahnya, sehingga apabila pihak bank ingin memerlukan jasa dari Notaris tersebut maka pihak bank harus menghubungi pihak Notaris terlebih dahulu untuk memberi tahukan bahwa pihak bank memerlukan jasanya dalam pekerjaan perbankan, hal ini dilakukan dengan cara pihak bank melakukan utusan untuk membahas perjanjian yang akan dilakukan dengan cara pihak bank datang ke kantor Notaris atau dapat pula mengundang pihak Notaris untuk datang ke BPR BKK Tirtomoyo. Di dalam pembuatan perjanjian tersebut terdapat kendala-kendala atau Hambatan yang bisa digolongkan menjadi dua yaitu hambatan yang berasal dari bank dan hambatan yang berasal dari pihak Notaris :

1. Hambatan yang bersal dari bank

a. Kelalaian petugas bank

Kurang atau belum lengkap berkas dari Debitur karena kelalaian petugas bank, Karena KTP yang kada luarsa. Perjanjian kredit yang sempurna adalah yang memenuhi syarat-syarat yaitu mencantumkan identitas pinjaman, jumlah

pinjaman, tingkat bunga, penggunaan pinjaman, nama atau bentuk barang , tempat dan lokasi barang agunan. Solusi yang digunakan Notaris dalam menghadapi hambatan ini yaitu menghimbau kepada petugas bank agar dalam penerimaan permintaan pengajuan kredit dari klien perlu mendapat perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formil secara teliti mengenai identitas dari para pihak tersebut termasuk didalamnya menjamin kepastian tanda tangan serta memeriksa berkas-berkas lainnya dari Debitur yang berkaitan dengan permintaan pengajuan kredit.

b. Kepala seksi bagian kredit yang bersangkutan berhalangan

Betapa pentingnya perjanjian kredit dalam aspek hukum, khususnya sebagai alat pembuktian secara umum. Secara umum perjanjian kredit yang dibuat oleh BPR BKK yang mempunyai rekanan Notaris Paulus Yudi Patria Kusuma SH hanya dimintakan legalisasi atau *warmarking* oleh Notaris rekanannya, masing-masing untuk surat pengakuan hutang dengan *warmarking* dan surat kuasa menjaminkan dengan legalisasi, pihak Debitur hanya memberikan surat kuasa kepada kepala seksi bagian kredit untuk menghadap kepada Notaris atau sebaliknya. Kesulitannya apabila kepala sub bagian kredit yang bersangkutan berhalangan maka pelaksanaan perjanjian kredit atau pengakuan hutang itu sendiri akan mundur, dan otomatis cairnya dana pinjaman akan terlambat, solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi hambatan ini yaitu segera menyuruh pimpinan bank dari kantor cabang untuk menunjuk kepala seksi bagian kredit pengganti sementara agar realisasi cairnya dana pinjaman tidak terlambat

c. Jarak antara kantor Notaris rekanan dengan kantor BPR BKK jauh

Didalam pembuatan perjanjian kredit di BPR BKK ini dilakukan secara bergantian tergantung pihak mana yang mempunyai waktu luang untuk datang atau pergi ketempat perjanjian tersebut di buat, terpisahnya Notaris PPAT sebagai rekanan Bank Perkreditan Rakyat BKK ini membuat proses pembuatan

perjanjian kredit ini menjadi agak terganggu dalam hal waktu sebab jarak kantor Notaris PPAT sebagai rekanan BPR BKK dengan BPR BKK itu sendiri cukup lumayan jauh kurang lebih jika ditempuh dengan mengendarai sepeda motor kira-kira mencapai satu jam perjalanan sehingga para nasabah yang ingin melakukan perjanjian kredit dengan pihak BPR BKK ini harus bersabar sejenak menunggu di kantor BPR BKK Tirtomoyo.

Kantor Notaris PPAT ini terletak di kecamatan yang berbeda dengan kantor Bank Perkreditan Rakyat sehingga membuat jarak yang lumayan cukup jauh, kantor Notaris PPAT ini terletak di kecamatan BatuRetno sedangkan kantor BPR BKK sendiri terletak di kecamatan Tirtomoyo, sehingga hambatan yang timbul dalam pembuatan perjanjian kredit ini berkaitan dengan jarak yang memisahkan antara kantor Notaris PPAT dengan kantor Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan yang dapat memperlama proses pembuatan perjanjian tersebut (Wawancara dilakukan dengan Bp. Arwinto Adi, SE. yang menjabat sebagai kabag. Kredit di PD. BPR BKK Tirtomoyo pada hari Senin tanggal 21 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB), selain jarak antara kantor Notaris PPAT dengan kantor BPR BKK jauh kantor Notaris juga terletak cukup jauh dari kantor Badan Pertanahan Nasional yang menyebabkan proses pengecekan barang jaminan dengan Hak Tanggungan tersebut memakan waktu yang menyebabkan proses pembuatan perjanjian tersebut bisa molor menjadi satu sampai dua hari yang dikarenakan menunggu laporan apakah barang jaminan tersebut bisa digunakan sebagai barang jaminan sebagai Hak Tanggungan atau tidak, tetapi didalam penelitian skripsi penulis menemukan cara Notaris PPAT untuk mengakalinya dan mempersingkat proses tersebut yaitu dengan memberikan informasi data seperti ciri spesifikasi yang sesuai dengan barang jaminan tersebut kepada kantor BPN dengan menggunakan telepon yang menghubungkan Notaris dengan kantor BPN, cara ini digunakan jika hanya ingin mengetahui keabsahan suatu barang jaminan Hak Tanggungan tersebut untuk bisa dipakai sebagai jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit atau tidak sehingga dapat langsung di buat perjanjian tersebut seketika itu

juga (wawancara dengan Notaris rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo Paulus Yudi Patria Kusuma, S.H pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB)

Lain halnya jika proses tersebut dalam proses pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan) atau APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) hal itu dapat memakan waktu yang lumayan banyak sebab Notaris PPAT harus mendaftarkan APHT dan SKMHT terlebih dahulu di BPN Wonogiri kota, pendaftaran tersebut dilakukan selama tujuh hari setelah SKMHT dan APHT dibuat oleh Notaris kemudian selang satu bulan sampai dua bulan baru sertifikat Hak Tanggungan di keluarkan oleh BPN Wonogiri kota, barulah Hak Tanggungan itu resmi bisa digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan di dalam perjanjian yang akan dibuat dalam perjanjian kredit di BPR BKK Tirtomoyo. APHT dibuat setelah SKMHT dibuat, APHT dibuat karena Plafond yang diajukan dalam perjanjian kredit itu ditambah besar atau diperpanjang jangka waktu pelunasanya, hal ini juga memakan waktu yang cukup lama karena Notaris PPAT harus mengurusnya dan mendaftarkannya ke BPN Wonogiri kota. (wawancara dengan Notaris rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo Paulus Yudi Patria Kusuma, S.H pada tanggal 16 s/d 17 Desember 2009)

2. Hambatan yang berasal dari Notaris Bp. Paulus Yudi Patria Kusuma SH yang beralamat di Jalan Baturetno-Pacitan no. 45 Baturetno-Wonogiri
 - a. Adanya ketidak telitian dari pihak Notaris

Semakin banyak jumlah klien yang menghadap untuk meminta Notaris menuliskan keinginan mereka dalam satu akta otentik mengakibatkan semakin besar pula resiko kesalahan yang dibuat oleh Notaris didalam mencantumkan keterangan para pihak didalam akta. Ketidak telitian ini juga disebabkan ketika Notaris kurang memiliki sikap profesionalisme dalam menghadapi klien yang datang kepadanya meskipun klien ini merupakan teman akrab sendiri. Sikap terlalu mempercayai dan tidak berhati-hati merugikan pihak Notaris sendiri dalam pembuatan akta. Hilangnya beberapa kata atau kekilafan

didalam mencantumkan keterangan dalam akta menjadi hal yang sering terjadi sehingga didalam akta otentik banyak terdapat *renvoi* atau perubahan, penambahan, penggantian, penggantian atau pencoretan dalam akta. Jika kesalahan terjadi atas substansi perjanjian dan *renvoi* tidak dilakukan serta berakibat menimbulkan kerancuan atas akta, maka para pihak yang bersangkutan dapat menuntut Notaris atas akta yang dibuat. Solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi permintaan klien didalam pembuatan akta perlu memberikan perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formil yaitu secara teliti memperhatikan apa yang disampaikan para pihak baik berupa keterangan mengenai perjanjian yang hendak dituangkan dalam suatu akta otentik ataupun keterangan mengenai identitas dari para pihak tersebut termasuk didalamnya menjamin kepastian tanda tangan para pihak dari para pihak serta memastikan tanggal dan tempat dibuatnya akta. Dengan demikian apa yang disampaikan oleh para pihak dapat dengan tepat dituangkan kedalam akta otentik yang akan dibuat. Notaris juga harus memiliki sifat kehati-hatian dan waspada kepada para pihak yang menghadap sekalipun para penghadap atau klien tersebut merupakan teman dekat atau klien yang sering meminta jasa pelayanan Notaris tersebut.

- b. Belum balik nama atas nama sertifikat yang dijadikan Hak Tanggungan dan ketepatan janji oleh nasabah debitur

Kendala di lapangan yang dirasakan Notaris dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan meliputi tentang keadaan sertifikat milik yang akan dijadikan sebagai Hak Tanggungan oleh para nasabah belum balik nama sehingga Notaris harus melakukan pengecekan double dan membuat sertifikat tersebut balik nama atas pemilik yang sekarang atau Notaris harus menghadirkan pemilik sertifikat lama untuk dimintai tanda tangan, kendala lain juga terletak pada janji yang di buat Notaris dan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo harus molor perealisasiannya karena janji yang di sepakati bersama molor atau tidak tepat waktu yang disebabkan oleh pihak nasabah sebagai debitur, yang kadang-kadang tidak dapat hadir

sehingga pemberian tanda tangan dalam perjanjian tidak bisa dilakukan bersamaan yang dikarenakan salah satu pihak nasabah tidak bisa hadir dan harus menyusul untuk memberikan tanda tangannya sehingga memperlambat proses pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut (Wawancara dengan Notaris rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo Paulus Yudi Patria Kusuma, S.H pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2009 pukul 10.00-12.00 WIB). Solusi Notaris sebelum dilakuakn pembuatan perjanjian kredit terlebih dahulu pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan perjanjian melakukan pengecekan bersama tentang kepastian sertifikat agar tidak terjadi ditemukanya sertifikat belum balik nama pada waktu akan merealisasikan perjanjian tersebut, selain itu para pihak yang berkepentingan harus benar-benar sepakat terhadap waktu yang sudah ditentukan bersama.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Mekanisme pemberian kredit di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan Tirtomoyo dilakukan melalui 5 tahap yaitu: Tahap Permohonan kredit, analisis kredit, keputusan kredit, tahap pembuatan perjanjian kredit dan Tahap Pengikatan Kredit dengan jaminan Kredit, Proses perjanjian kredit dimulai sejak diterimanya permohonan nasabah kepada pihak bank sampai dengan pencairan kredit kepada nasabah. Permohonan kredit tersebut mencakup :

- a. Permohonan untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit
- b. permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
- c. permohonan perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu kredit yang setelah jatuh tempo

Dalam hal perjanjian di BPR BKK dengan jaminan Hak Tanggungan sebelum pinjaman kredit dilaksanakan notaris sebagai rekanan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo berkewajiban memeriksa status tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat. Sedangkan apabila jaminan tersebut berupa barang-barang bergerak, notaris berkewajiban mengecek/memastikan mengenai keabsahan kepemilikan jaminan tersebut.

2. Peran notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit, Selain itu peran Notaris PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang

jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau *warmarking* dan sudah di cek oleh notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahannya dan pengembaliannya atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Notaris juga memiliki peran tambahan setelah perjanjian kredit antara BPR BKK dengan nasabahnya selesai, yaitu Notaris harus pergi ke kantor BPN untuk melakukan proses Roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian ,fungsi Roya tersebut digunakan untuk melepaskan Hak Tanggungan dari Perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir sehingga Barang jaminan Hak Tanggungan tersebut sudah tidak tersangkut dalam suatu proses perjanjian.

3. Kendala yang di hadapi oleh Notaris BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo dalam melakukan pembuatan kredit dengan jaminan Hak tanggungan yaitu terletak pada jarak kantor Notaris dengan BPR BKK dan kantor pertanahan cukup jauh sehingga menimbulkan kendala pada ke efisienan waktu dalam membuat perjanjian kredit, selain itu kendala yang di hadapi Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di lapangan sendiri meliputi tentang keadaan sertifikat milik para nasabah yang belum balik nama sehingga Notaris harus melakukan pengecekan double dan membuat sertifikat tersebut balik nama atas pemilik yang sekarang atau Notaris harus menghadirkan pemilik sertifikat lama untuk dimintai tanda tangan, kendala tersebut juga terletak pada janji yang di buat Notaris dan BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo harus molor perealisasiannya karena janji yang di sepakati bersama molor atau tidak tepat waktu, yang kadang-kadang pemberian tanda tangan dalam perjanjian salah satu

pihak nasabah tidak bisa hadir dan harus menyusul untuk memberikan tanda tangannya sehingga memperlambat proses pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut.

B. Saran-saran

1. Dalam mekanisme pemberian kredit perbankan yang dilakukan dalam BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri, sebelum melaksanakan perjanjian disertai Hak Tanggungan seharusnya terlebih dahulu memberikan penjelasan atau penyuluhan singkat tentang ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut agar tidak terjadi cidera janji atau wanprestasi mengingat letak BPR BKK tersebut berada di tempat pedesaan yang sebagian besar masyarakatnya banyak kurang paham dengan arti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut
2. Menurut Penulis Peran Notaris disini cukup penting sehingga Notaris sebagai rekanan BPR BKK harus dapat siap kapan saja apabila BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo sewaktu-waktu membutuhkan jasanya untuk merealisasi perjanjian dan lebih baik Notaris yang datang ke kantor BPR BKK untuk melakukan perealisasi perjanjian agar pihak BPR BKK tidak usah datang ke kantor Notaris melainkan bisa menyiapkan berkas-berkas lain yang digunakan dalam perjanjian kredit yang akan di buat.
3. Sebaiknya dalam mempersingkat waktu proses pembuatan perjanjian kredit hendaknya BPR BKK Kantor Cabang Tirtomoyo membuat kesepakatan janji terlebih dahulu untuk melakukan realisasi perjanjian kredit yang valid dengan kesemua pihak yang bersangkutan untuk diharapkan hadir tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

Dari Buku.

- Abdulkadir Muhammad, Rilda Murniati, 2000. *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. 2005. *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. 2000. *Seri Hukum Bisnis : Jaminan Fidusia*. Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada
- H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta : Andi Offset
- HB Sutopo, 2006, *metode penelitian kuantitatif*, Surakarta : UNS Press.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Prenada Media
- I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta : Kesaint Blanc
- Indrawati Soewarso. 2002. *Aspek Hukum Jainan Kredit*. Jakarta : Institut Bankir Indonesia
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana
- Lexy J. Maleong. 2005. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Lomban Tobing. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga
- Mariam Daruz Badruzaman. 1993. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni
- _____ . 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni
- Munir Fuady. 2003. *Jaminan Fidusia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- M. Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Idonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju

Purwadi Patrik, Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Rahmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama

R. Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta

Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Bandung : PT. Intermasa

_____. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa

Suharnoko & Endah Haratanti. 2006. *Doktrin Cessie, Subrogasi, Novatie dan Kompensatie*

Soerjono Soekanto. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

PP Nomor. 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Jurnal tahun 2000, judul *Kedudukan nasabah debitur dalam perjanjian kredit bank, sebuah persoalan dilematis* Majalah Hukum, No 69

Jurnal tahun 2001, judul *Default dan Cros Default dalam perjanjian kredit bank*
Jurnal Ilmiah, No 118/DIKTI/Kep

Jurnal tahun 2003, judul *Kendala dalam perjanjian pemberian kredit pada masyarakat berpenghasilan rendah* ,Mimbar Hukum, volume 6,No 1

Jurnal tahun 2004, judul *Perumusan klausula kelalaian (default) sebagai upaya penyelesaian kredit berdasarkan konsep pengimpasan pinjaman (set-off)*,Pro justitia,
No 2

Jurnal tahun 2005 judul *Prinsip kehati-hatian (prudential banking) dalam prosedur penyaluran kredit perbankan* ,Jurnal Ilmiah, volume 6, No 3

Jurnal tahun 2005 judul *Studi terhadap surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN)* ,No II ha 49

Jurnal tahun 2005 judul *Posisi Notaris ditengah kontroversi payung hukum* ,Jurnal Renvoi, No8, Hal 8.

Dari Internet

[http:// id.wikipedia.org/wiki/Pengertian BPR BKK](http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_BPR_BKK), (Diakses tanggal 18 September 2009 pukul 23.00-01.00 WIB).