

## BAB IV

### ANALISA TERHADAP KEKUATAN GROSSE AKTA HIPOTIK DALAM KAITANNYA DENGAN KREDIT MACET.

#### A. KEKUATAN GROSSE AKTA HIPOTIK DALAM KAITANNYA DENGAN KREDIT MACET.

Dalam bab-bab sebelumnya telah dikemukakan tentang kekuatan eksekusi dan grosse akta hipotik dalam kaitannya dengan kredit macet dalam praktek di Pengadilan Negeri Sidoarjo, untuk pembahasan berikutnya adalah analisa terhadap pelaksanaan eksekusi grosse akta hipotik dalam kaitannya dengan kredit macet di Pengadilan Negeri Sidoarjo.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, pada asalnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan. walaupun itu ada jarang sekali terjadi. Dalam prakteknya tiap-tiap bank mempunyai aturan intern perbankan mengenai syarat-syarat pemberian kredit sebagai pedoman yang di maksudkan sebagai tindakan pengamanan bank. Dalam pasal 8 UU No. tahun 1992 jo penjelasan atas pasal tersebut yang dijelaskan bahwa bank tidak dibenarkan untuk memberikan

kredit tanpa jaminan khusus sedangkan dalam prakteknya bagian yang terbesar dari kredit perbankan dijamin dengan jaminan hipotik.

Pada umumnya pihak kreditur, seperti bank tidak mau memberi pinjaman kepada pihak lain tanpa ada suatu keyakinan bahwa peminjam akan dapat mengembalikan pinjamannya dalam waktu yang telah ditentukan. Keyakinan itu ada kalanya berupa persepsi atas prospek penggunaan dana yang disediakan oleh bank, ada kalanya berupa "jaminan" piutang yang berupa gadai atau hipotik. Bank-bank biasanya dapat memberikan kredit kepada nasabah apabila disertai agunan. Agunan adalah jaminan material surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk melangsungkan pembayaran kembali suatu kredit apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan (Dr.Muh. Zuhri, 1993 halaman : 173).

Kalau kredit yang diusahakan oleh kreditur macet, dalam arti debitur tidak mememuhi kewajiban perikatannya dengan baik, secara suka rela. Sesuai dengan yang telah diperjanjikan maka kreditur akan berusaha mengurangi jaminan yang diberikan kepadanya.

Kreditur dapat mulai dengan menggugatnya dimuka pengadilan, artinya kreditur minta bantuan pengadilan agar debitur dipaksa untuk memenuhi kewajiban perikatannya sebagaimana mestinya. Akan tetapi Alternatif yang demikian itu yaitu proses perkara melalui gugat biasa, kreditur akan menghadapi kesulitan dalam mengatasi kredit macet, karena proses gugatan melalui pengadilan sampai dengan eksekusi yaitu sampai mendapat keputusan yang mempunyai kekuatan yang mengikat akan memakan waktu yang lama sekali. Biasanya debitur bisa menggunakan saran banding bahkan kalau perlu naik kasasi, belum lagi nanti masalah eksekusinya dengan segala verzetnya. Kesemuanya itu bisa memakan waktu bertahun-tahun, dan hal ini akan merugikan pihak kreditur.

Oleh karena itu para kreditur biasanya memanfaatkan lembaga grosse akta sebagai sarana pintas untuk menghindari proses perkara yang berjalan lama, baik itu berupa grosse pengakuan hutang untuk perjanjian pokoknya, maupun grosse akta hipotik untuk perjanjian jaminannya.

Akta grosse, yang dikeluarkan oleh pejabat, yang oleh UU diberi wewenang untuk mengeluarkan akta seperti itu, mempunyai kekuatan yang sama seperti suatu keputusan-keputusan pengadilan yang telah mempunyai suatu kekuatan

yang pasti dengan demikian, dengan menggunakan sarana grosse, kreditur tak perlu mulai dengan gugatan kepada debitur, tetapi tetap meyodorkan grosse aktanya dan ia sudah dianggap sebagai orang yang menang perkara tagihan yang disebutkan dalam akta grosse yang bersangkutan (J.Satrio. SH, 1993, halaman : 9).

Namun semua itu sekarang belum menjamin kelancaran penyelesaian kredit macetnya kreditur, karena pelaksanaan suatu akta grosse seperti juga pelaksanaan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang pasti pada umumnya harus dengan persetujuan ketua pengadilan negeri. Biasanya para kreditur pemegang hipotik yang kreditnya macet, berusaha dan melihat jalan keluarnya, yang apabila melalui gugat biasa proses perkaranya akan berjalan lama. Maka melalui sarana eksekusi grosse akta hipotik dianggap sebagai jalan pintas dan lebih mudah.

Adapun yang dimaksud dengan titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara (Sudikno Mertokusumo, 1993 halaman: 221). Sedang yang dapat mempunyai kekuatan eksekutorial adalah grosse keputusan hakim, grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang yang dibuat oleh

notaris (pasal 224 HIR, 440 RV, 41 peraturan jabatan notaris). (J. Satria 1993, halaman : 44).

Jadi pada dasarnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta autentik tertentu. Dan pelaksanaan dari isi surat-surat tersebut di atas dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin ketua pengadilan (pasal 225 HIR), dengan kata lain kalau dasarnya adalah grosse akta, semuanya dilakukan dengan perintah dan dibawa pimpinan ketua pengadilan.

Dengan demikian memang grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang pasti, yang bermanfaat sebagai sarana pintas untuk menghindari proses perkara yang berjalan lama, akan tetapi dalam kenyataan atau dalam pelaksanaannya masih banyak hambatan-hambatan atau kendala-kendala dalam mengatasi kredit macet.

Dalam Islam juga dijelaskan apabila pemberi gadai tidak dapat membayar pinjamannya adalah merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan, sebab dengan perjanjian gadai tidaklah berarti terjadinya perpindahan hak atas barang gadaian tersebut, tegasnya barang itu hanya sekedar jaminan pembayaran dari si penggadai, dan hutangnya tetap dibayar.

Menurut ketentuan syari'at bahwa apabila masa yang telah diperjanjikan untuk pembayaran utang telah terlewati, maka si berutang berkewajiban untuk membayar utangnya. Namun apabila orang yang berhutang tidak punya kemampuan untuk mengembalikannya, hendaklah ia memberikan izin kepada pemegang gadai untuk menjual barang gadaian, dan seandainya izin ini tidak diberikan oleh si pemberi gadai (debitur), maka si penerima gadai dapat meminta pertolongan Hakim untuk memaksa si pemberi gadai untuk melunasi utangnya atau memberikan izin kepada si penerima gadai untuk menjual barang gadaian tersebut.

(Abdul Rahman, Tarjamah Bidayatul Mujtahid, jilid III, hal 311 tahun 1990).

Akan tetapi apabila pemegang gadai telah menjual barang gadaian tersebut, dan ternyata ada kelebihan dari yang seharusnya dibayar oleh si penggadai, maka kelebihan tersebut harus diberikan kepada sipenggadai. Sebaliknya, walaupun barang gadaian sudah dijual, dan ternyata belum dapat melunasi hutang si penggadai, maka si penggadai masih tetap mempunyai kewajiban untuk membayar kekurangannya. (Sayyid Sabiq. jilid 12 hal. 144)

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hukum Islam juga dijelaskan mengenai barang jaminan dalam

transaksi hutang-piutang yang disebut sebagai barang gadai. Adapun kedudukan barang jaminan tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang manakala penerima tidak dapat membayar hutang pada waktu yang telah ditentukan. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah : 283 yang berbunyi :

وان كنتم على سفر ولم تجدوا كتابا فره من مقبوضه (البقره: ٢٨٣)

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalat tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).

Dengan demikian di dalam Islam juga terdapat proses eksekusi terhadap barang jaminan yang diperlukan sebagai pelunasan hutang bagi seorang debitur yang tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dengan melalui Hakim atas izin dari pemilik barang gadai.

Adapun mengenai surat bukti jaminan (akte hipotik) dalam Islam juga dianjurkan. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an surat : Al-Baqarah : 282 yang berbunyi :

يا ايها الذين امنوا اذا تدانتم الى اجل مسمى فاكتبوه، وليكتب بينكم كاتب بالعدل، ولا ياب كاتبان يكتب كما علمه الله. (البقره: ٢٨٢)

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan piutang untuk jangka waktu yang ditentukan, maka tulislah. Hendaklah seorang juru tulis diantara kamu menuliskannya secara adil dan janganlah juru tulis itu melakukannya sebagaimana yang telah diajarkan oleh Allah.

Kata : **فاكتبه** dapat diartikan bahwa apabila dalam bermuamalah dianjurkan untuk mencatat sebagai bukti telah terjadi ikatan antara dua belah pihak. Hal ini dapat diqiaskan dengan akte hipotik sebagai bukti adanya jaminan hutang.

Adapun mengenai penulisan/pencatatan bukti adanya ikatan dalam Al-Qur'an juga dianjurkan harus ada juru tulis/saksi yang bertugas untuk mencatat isi dari ikatan/perjanjian tersebut secara adil dan jujur. Dalam hal ini adalah seorang Notaris yang dikenal di negara kita ini, yang bertugas sebagai pembuat Akta atau surat-surat bukti.

#### **B. KEDUDUKAN BARANG JAMINAN MENURUT HUKUM ISLAM.**

Pada umumnya pihak kreditur, seperti bank, tidak mau memberi pinjaman kepada pihak lain tanpa adanya suatu keyakinan bahwa peminjam akan dapat mengembalikan pinjamannya dalam waktu yang ditentukan. Keyakinan itu biasanya berupa "jaminan" hutang yang berupa gadai atau hipotik. Sedangkan perjanjian hutang perseorangan atau



lembaga kepada bank biasanya menggunakan jaminan berupa benda. perjanjian hutang dengan jaminan benda bergerak disebut gadai, sedangkan perjanjian hutang dengan jaminan benda tidak bergerak disebut hipotik.

Adapun jaminan yang disediakan oleh debitur berguna sebagai garansi resiko untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Mengenai perjanjian hutang dengan hipotik, H.F.A. Vollmar menyatakan, memang benar, bahwa si pemegang hipotik, jika ada pembayaran tidak baik atas beban debitur, dapat melakukan sita atas benda yang diikatkan dan selanjutnya menjual benda ini bagi pelunasan piutangnya baik berdasarkan akta hipotik maupun berdasarkan sebuah keputusan (hakim) yang diberikan melawan debitur (Muh. Zuhri, tahun 1993, halaman : 173).

UU juga megizinkan untuk meminta janji, bahwa si kreditur. Jika debitur melakukan wan prestasi, diberi kuasa, yang mana kuasa itu tidak dapat ditarik kembali untuk menjual benda yang diikatkan di muka umum (Muh. Zuhri, 1993, halaman : 174). Dengan demikian ketika perjanjian kredit bank dengan jaminan hipotik atau gadai itu diadakan, penerima kredit menyatakan memberikan

wewenang kepada pihak lain untuk "mengelola" barang jaminan tersebut bila ia kelak tidak dapat melunasi hutang.

Perjanjian hutang dengan jaminan dikenal dalam Al-Qur'an dengan istilah الرهن yang biasa diterjemahkan dengan "Gadai". Yang dimaksud dengan gadai adalah perjanjian akad dengan jaminan suatu barang atau benda yang terjamin sebagai penebus hutang ketika mendapat kesulitan untuk membayarnya (Ahmad Abdul Madjid, 1991 : 88) Ayat yang berbicara tentang الرهن berada pada deretan ayat yang secara berurutan mengatur tentang perjanjian hutang dengan prinsip:

1. Dalam perjanjian hutang tidak dibenarkan memugut riba, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an surat Al-baqarah 275 - 278

واحل الله البيع وحرم الربوا (البقرة : ٢٧٥)

Artinya : "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

يا ايها الذين امنوا اتقوا الله واذروا ما بقى من الربوا ان كنتم مؤمنين

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum di pungut) jika kamu orang-orang yang beriman".

2. Perjanjian hutang hendaknya ditulis sebagai mana disebutkan dalam surat Al-Baqarah ayat : 282 yang berbunyi:

يا ايها الذين امنوا اذا تدانينتم الى اجل مسمى  
فاكتبوه (البقرة : ٢٨٢)

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermuamalah secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya".

3. Bila diperlukan, dalam perjanjian dapat di sertakan barang jaminan (Al-baqarah :283).

وان كنتم على سفر ولم تجدوا كتابا فوهن مقبوضة<sup>ت</sup> فان امن  
بعضكم بعضا فليؤد الذي اوتمن امانته وليتق الله<sup>ت</sup> به ولا  
تكنوا الشهاد<sup>ت</sup>ة<sup>ت</sup> ومن يكمها فانه اثم قلبه<sup>ت</sup> والله بما تعملون عليم.  
(البقرة : ٢٨٣)

Artinya : "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalat tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang di pegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain maka hendaklah yang di percayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhan-Nya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya-dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan".

(Dr Moh.Zuhri, tahun 1993 halaman : 174)

Barang jaminan dalam **الرهن** itu fungsinya sama dengan barang jaminan dalam perjanjian kredit bank, yaitu sebagai jaminan dari penerima hutang bila dikemudian hari ia tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang diperjanjikan. Hanya saja dalam perjanjian **الرهن**, barang jaminan tidak dimaksudkan sebagai sesuatu yang akan lepas dari tangan pemilik, bila penerima hutang tidak dapat melunasi sesuai dengan perjanjian.

Pada umumnya ulama` tidak berpendapat bahwa, bila dalam perjanjian hutang itu di syaratkan apabila masa pelunasan hutang sudah tiba dan penerima hutang belum dapat melunasinya, maka, barang jaminan menjadi wewenang pemberi hutang, maka syarat yang demikian itu dipandang rusak. (Wahbah az Zuhaili, Al Fiqhul Islami wa Adillatuhu. hal 278). Dalam fiqh madzhab Malik dikatakan, "perjanjian hutang itu pada dasarnya berkaitan dengan janji pembayaran, bukan dengan benda jaminan". Apabila waktu pelunasan tiba dan penerima hutang belum dapat melunasi, dan tidak ada izin menjual barang jaminan dari pemiliknya, maka menurut ulama` fiqh, hakim dapat memaksanya membayar hutang atau menjual barang jaminan itu untuk melunasi hutangnya. Bila nilai jual lebih tinggi dari hutang, sisanya kembali pada penerima

hutang sebagai pemilik barang jaminan, dan bila masih kurang, ia harus menutup sisa hutangnya itu. (Sayyid Sabiq, Fiqh sunnah, jilid III, hal.190).

Dengan demikian ada segi persamaan dan perbedaan antara perjanjian kredit bank dengan الرهن yaitu :

- a. Dari segi maksud adanya jaminan hutang, baik dalam perjanjian kredit bank maupun dalam الرهن , barang jaminan dimaksudkan untuk berjaga-jaga/cadangan pelunasan hutang mana kala penerima hutang tidak dapat membayar hutang pada waktunya. Bedanya, dalam perjanjian kredit bank , penerima kredit (debitur) menyatakan melepas wewenangnya atas barang miliknya yang di jadikan jaminan hutang bila pada waktunya ia tidak dapat melunasi hutangnya, sedangkan dalam الرهن pernyataan seperti itu tidak ada. Pernyataan penerima kredit sebagai syarat perjanjian yang dipandang batal oleh para ulama` akan mengancam status hukum perjanjian kredit itu sendiri. Artinya, perjanjian atau akad yang didalamnya terdapat syaratnya yang rusak maka perjanjian atau akad itu rusak dengan sendirinya. Meskipun demikian, ada juga pendapat bahwa apabila dalam perjanjian hutang itu disyaratkan barang jaminan harus dijual pada waktu jatuh tempo, yang

ketika itu penerima hutang belum dapat melunasi, maka syarat itu dibenarkan (Sayyid Sabiq, 1996 : 190).

- b. Dari segi keberadaan jaminan hutang. menurut hukum perjanjian hutang dalam Al-Qur'an, الرهن merupakan salah satu alternatif yang ditawarkan dalam perjanjian hutang. Artinya, perjanjian hutang tidak selalu memerlukan barang jaminan. Akan tetapi dalam perjanjian kredit bank, barang jaminan merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan kredit.