

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teoritis Tentang Hipotik.

A.1. Pengertian Hipotik.

Kata-kata hypotheek berasal dari hukum Romawi, yaitu hypotheca. Dalam bahasa belanda terjemahnya adalah onderzetting, dalam hukum Indonesia adalah pembebanan. Baik dalam Bahasa hukum di Indonesia maupun di Nederland, istilah hypotheek ini telah diambil alih untuk menunjukkan salah satu bentuk jaminan hak atas tanah. (Mariam Darus Badruzaman, 1991: 15).

Sedang menurut ketentuan pasal 1162 KUH Perdata yang dimaksud dengan hipotik ialah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi peng lunasan suatu perikatan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hipotik adalah merupakan hak kebendaan yang sendirinya mengandung ciri-ciri hak kebendaan yaitu dapat

dipertahankan terhadap siapapun juga, dapat diperalihkan dan lain-lain.

Dari ketentuan pasal 1162 dan pasal-pasal berikutnya dapat disimpulkan bahwa Hipotik ini mengundang ciri-ciri sebagai berikut :

- Merupakan perjanjian yang *accessoir*, di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam meminjam uang pasal 1162 KUH Perdata. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir* maka adanya tergantung pada perjanjian pokok dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok.
- Mempunyai sifat *zaaks gevolg* yaitu hak hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada (*droit de suite*) pasal 1163 ayat 2 KUH Perdata.
- Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain (*droit de preference*) pasal 1133, 1134 ayat 2 KUH Perdata.
- Obyeknya adalah benda-benda tetap yaitu yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda tetap baik yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.

- Hak Hipotik hanya berisi hak untuk penglunasan hutang (verhaalsrecht) dan tidak mengandung hak untuk menguasai atau memiliki bendanya, namun diberi hak untuk memperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri bendanya manakala debitur wanprestasi pasal 1178 ayat 1, ayat 2 KUH Perdata. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981 : 6-7).

A.2. Subyek dan Obyek Hipotik.

Yang dimaksud dengan subyek hypotheek disini ialah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian hypotheek. Pihak-pihak ini adalah :

a. Pemberi hypotheek.

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan siapa yang boleh menjadi pemberi hypotheek. Sebaliknya di dalam UUPA dibatasi siapa yang boleh menjadi pemberi hypotheek, karena adanya syarat-syarat bagi subyek hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.

Menurut ketentuan pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, bahwa yang dapat mempunyai hak milik adalah

Warga negara Indonesia dan badan-badan hukum ditetapkan pemerintah.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha, menurut pasal 30 UUPA adalah Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sedang yang mempunyai hak guna bangunan menurut pasal 46 ayat (I) UUPA adalah Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

b. Penerima hypotheek.

Hak hypotheek adalah hak untuk mendapat pelunasan hutang yang diambil dari nilai (waarde) barang-barang yang di hypotheekkan. Untuk mendapat pelunasan ini benda hypotheek dijual di depan umum.

Dengan demikian, maka penerima hypotheek didalam UUPA dapat siapa saja (perorangan atau badan hukum) asal pembeli barang hypotheek itu adalah mereka yang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha. (Mariam Darus Badrulzaman, 1991 :30).

Mengenai objek hypotheek, menurut pasal 1164 KUH perdata, objek yang dapat dibebani hypotheek adalah :

- a. Benda-benda tak bergerak yang dapat dipindahkan.
- b. Hak menunjuk hasil (vruchtgebruik).
- c. Hak opstal dan erfpacht.
- d. Hak tanah.
- e. Bunga sepersepuluh.
- f. Basar-basar atau pasar-pasar yang diakui pemerintah beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.

Setelah berlakunya UUPA berkaitan dengan pelaksanaan pasal 51, maka berdasarkan pasal 26 PMA No. 2 tahun 1960 diadakanlah penggolongan antara hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotek (yaitu hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang berasal dari konersi hak-hak tanah Barat) dan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani credietverband, yaitu hak-hak yang berasal dari hak-hak adat.

Setelah berlakunya PP No. 10 tahun 1961 mengenai pendaftaran tanah, maka dengan PMA No. 15 tahun 1961 tentang pembebanan dan pendaftaran hypotheek dan credietverband penggolongan itu tidak diadakan lagi.

Kedua-duanya, hypotheek dan credietverband dapat dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, baik yang berasal dari konversi hak adat. (Hasan Wargakusumah, Lidwina Maria T, D. Krismanoro, Livinus B. Tasik, A. Sri Sabarini, Yuni Kusniati, Ignatius D.Sembering, Maria Theresia Geme, Hermanto Silalahi, 1992 : 129 - 130).

A.3. Proses Terjadinya Hipotek.

Proses terjadinya hipotek/credietverband terdiri dari tiga fase/tingkat, yaitu:

a. Fase pertama.

Berupa perjanjian pemberian kredit atau membuka kredit dengan kesanggupan menyediakan jaminan hipotek/ credietverband. Dalam praktek proses ini terjadi di bank pemerintah maupun di bank swasta. Perjanjian ini yang bersifat pokok, berbentuk bebas dan bersifat obligatoir.

b. Fase Kedua.

Lazim disebut perjanjian pembebanan hipotek/credietverband. Perjanjian ini merupakan perjanjian yang bersifat accessoir dan bersifat kebendaan

dalam arti menimbulkan hak-hak yang dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan mempunyai kedudukan preferensi. Perjanjian ini terikat bentuk tertentu, yaitu harus dilaksanakan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

c. Fase ketiga.

Lazim disebut pemasangan atau pendaftaran hipotek atau credietverbank. Proses ini terjadi di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Pendaftaran ini terjadi dengan cara pendaftaran di dalam buku tanah hipotek/credietverband, merupakan alat bukti yang kuat tentang telah terjadinya pembebanan secara sah.

Dengan adanya pendaftaran tersebut, dapat diterbitkan sertifikat hipotek/credietverband yang merupakan bukti hak dimana grosse-nya (salinan) mempunyai kekuatan eksekutorial. (Hasan Wargakusumah, Lidwina Maria T, D. Krismantoro, Livinus B. Tasik, A. Sri Sabarini, Yuni Kusniati, Ignatius D. Sembiring, Maria Theresia Game, Harmanto silalahi, 1992 : 132 - 133).

A.4.Lahir dan hapusnya Hipotek.

Menurut ketentuan pasal 1179 ayat 2 KUH perdata dikatakan bahwa pendaftaran adalah merupakan syarat bagi berlakunya hipotek. Dengan demikian maka Hipotek lahir pada saat dilakukan pendaftaran /pembukuan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah. Sekarang menurut ketentuan pasal 23 ayat (2) UUPA dikatakan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai adanya pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan akte yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat bagi adanya pemberian Hipotik. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotik itu lahir pada saat dibuatnya akte oleh PPAT. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.1981 :42).

Sedang mengenai hapusnya hipotik, menurut ketentuan pasal 1209 KUH perdata karena hal-hal sebagai berikut:

1. Karena hapusnya perhutangan pokok.
2. Karena pelepasan hipotiknya oleh si berpiutang.
3. Karena penetapan tingkat oleh hakim.

Menurut Mr. Wirojono Prodjodikoro cara-cara yang lain dari hapusnya hipotik dapat disimpulkan dari berbagai peraturan UU, misalnya jika hipotik dicabut untuk kepentingan umum, atau kalau pemilik tanah hanya mempunyai hak bersyarat atas tanah itu dan hak bersyarat ini terhenti sebagaimana yang dimaksudkan pasal II69 BW✓

Prof. Pitlo menyebutkan 9 cara untuk hapusnya hipotik sebagai berikut:

1. Karena hapusnya perutangan pokok dimana hipotik merupakan perutangan accessoir.
2. Karena pelepasan hak.
3. Karena hapusnya benda/hak yang dihipotikkan.

Mengenai hak-hak atas tanah karena habisnya jangka waktu sesuai hak atas tanah yang dibebani oleh hipotik.

4. Si pemegang hipotik menjadi eigenaar dari benda yang dihipotikkan karena adanya percampuran hutang.
5. Berakhirnya hak daripada pemberi hipotik sebagaimana diatur dalam pasal II69 KUH perdata.

Orang yang mempunyai hak atas tanah bersyarat hanya akan dapat memberikan hipotik bersyarat juga tunduk

pada syarat-syarat pembatalan dan penghapusan yang sama.

6. Berakhirnya jangka waktu untuk mana hak hipotik diberikan.
7. Karena dipenuhinya syarat batal untuk mana hak hipotik diberikan.
8. Karena adanya pencabutan hak.
9. karena adanya penetapan tingkat oleh hakim. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981 : 51 - 52).

Selain hapusnya hipotik menurut ketentuan pasal 1209 KUH perdata tersebut diatas kemudian berdasarkan surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No.Ba 10/241/10 hapusnya hipotik itu dimungkinkan juga karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu dan tanahnya kembali dalam kekuasaan negara ✓

Kemungkinan-kemungkinan hak atas tanah itu sebagai berikut:

- a. Jangkanya waktu berakhir.
- b. Dihentikan (dibatalkan) sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat batal telah dipenuhi.
- c. Dicabut untuk kepentingan umum.

d. Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981 : 54).

Dari ketentuan tersebut di atas berarti di luar kemungkinan yang secara formal ditentukan dalam UU masih ada kemungkinan-kemungkinan lain di luar UU untuk hapusnya hipotik.

Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu berarti yang hapus bukan perhutangan pokoknya berupa perjanjian peminjaman uang/crediet, melainkan hipotiknya sebagai perjanjian yang accessoir itu yang hapus, sehingga kreditur tidak lagi merupakan kreditur yang preferent yang dijamin dengan tanah. Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hipotik itu hipotik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada Negara.

B. Kajian Teoritis Tentang Kredit Perbankan.

B.1. Pengertian Kredit.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi "credere" artinya, percaya (Belanda: vertrouwen, Inggris : believe, trust of confidence).

kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari. (Mariam Darus Badruzaman, 1991 : 24).

3. M. Jakile.

Beliau mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu. (Mariam Darus Badruzaman, 1991 : 25).

B.2. Unsur-unsur Kredit.

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa suatu lembaga baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya.

(Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, C. Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala, 1990 : 12).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit adalah:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3. Degree of risk, yaitu suatu 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 lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan

manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidak tentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

4. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan. (Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, C. Tinon Yunianti Ananda, Djuhaepah T. Marala, 1990 : 13).

B.3. Tujuan dan Fungsi Kredit.

a. Tujuan Kredit.

Dalam membahas tujuan kredit, kita tidak dapat melepaskan diri dari falsafah yang dianut oleh suatu negara. Di negara-negara Liberal, tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh negara

yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yang sebesar-besarnya.

Oleh karena pemberian kredit dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (safety) dan sekaligus juga unsur keuntungan (profitability) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan.

Keamanan (safety) yang dimaksudkan adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan itu dapat menjadi kenyataan.

Keuntungan/profitability merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima. Dan karena pancasila sebagai dasar dan falsafah negara kita maka tujuan kredit tidak semata-

mata mencari keuntungan melainkan disesuaikan dengan tujuan negara yaitu untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dengan demikian maka tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah yang akan mengemban tugas sebagai agent of development adalah untuk:

1. Turut mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
2. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
3. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya. (Thomas Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, C. Tinon Yunianti Ananda, Djuhaepah T. Marala, 1990 : 14).

b. Fungsi kredit.

Sesuai dengan UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 yang menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dengan demikian disadari bahwa kredit mempunyai peranan yang

penting dalam kehidupan perekonomian, karena itu fungsi kredit ada bermacam-macam yang antara lain adalah:

1. Meningkatkan daya guna uang.
2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
4. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Meningkatkan kegairahan berusaha.
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
7. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan Internasional.

B.4. Hubungan antara Hipotik dan Kredit.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam fase pertama proses terjadinya hipotik adalah perjanjian pemberian kredit atau perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok, berbentuk bebas. Bentuk dari perjanjian pokok dibuat dengan bentuk lisan atau tertulis, asalkan perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu:

- a. Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal (pasal 1320 KUH Perdata).

Bila perjanjian kredit dilakukan, secara tertulis, dapat dituangkan dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta otentik yang dilakukan dihadapan notaris. Namun jika dilihat dari sudut pembuktian, perjanjian kredit sebaiknya dibuat secara notariil dihadapan notaris.

Sebenarnya dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank, bahkan dalam UU No. 7 Tahun 1992 sendiri tidak dikenal istilah perjanjian kredit bank.

Istilah perjanjian baru ditemukan dalam Instruksi Pemerintah, yang menyatakan bahwa pemberian kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan "akad perjanjian kredit". Instruksi demikian dimuat dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EKA/I0/1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/pem/1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia No. 2/643/UPK/pem/1966 tentang pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan.

Pasal 1754 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dengan adanya jaminan. Pihak bank merasa aman sebab bila terjadi nasabah yang wanprestasi, bank masih dapat menutup piutangnya atau sisa tagihan dengan mencairkan atau menjual barang jaminan yang telah diikatkannya. Disamping itu, dengan adanya jaminan kredit, setidak-tidaknya akan mendapatkan bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hubungan antara hipotik sebagai lembaga jaminan dengan kredit merupakan suatu hal yang erat sekali dan tidak bisa dipisahkan sebab apabila suatu pihak sebagai calon nasabah ingin mendapatkan fasilitas kredit dengan memperhatikan keadaan calon nasabahnya, salah satunya

adalah jaminan yang harus diberikan oleh calon nasabah disamping kepribadian, kemampuan dan kesanggupan, modal kekayaan, dan keadaan ekonomi. Apabila jaminan hipotik tidak diberikan, maka permohonan dari calon nasabah tidak mendapatkan fasilitas kredit itu tidak dikabulkan.

B.5.Kredit Macet.

Kredit yang diberikan oleh pihak kreditur (bank) kepada para debitur tidak akan menjadi masalah bila kredit tersebut berjalan dengan lancar dan baik serta membawa keuntungan yang diharapkan oleh bank. Akan tetapi dalam perkembangannya tidak semua kredit yang diberikan oleh bank; terhadap debitur berjalan lancar. Ada kalahnya mengami kemacetan yaitu bila debitur setelah masa jatuh tempo yang diperjanjikan tetap tidak dapat melunasinya. Maka hal itu tergolong kategori kredit macet. Pada dasarnya kredit macet itu disebabkan dua unsur:

1. Tidak ada kemauan dari pihak debitur untuk membayar atau melunasi hutangnya kepada pihak kreditur (bank).

2. Debitur tidak mampu untuk melunasinya.

(wawancara dengan Bpk. Kusnarso Djojopranoto, direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat Trapezita Anugerah, Tanggal 21 juli 1997).

Pihak kreditur dalam mengatasi kredit macet, biasanya terlebih dahulu menyelesaikan secara intern dengan memanggil debitur. Jika debitur berkali-kali tetap tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar hutangnya, barulah kreditur menyelesaikan masalah tersebut dengan melimpahkan ke pengadilan Negeri (umumnya dilakukan oleh bank-bank swasta) dan melalui Badan Urusan Piutang Negara (yang diharuskan bagi bank-bank pemerintah).

Maka dengan adanya grosse akta yang mempunyai titel ekskutorial, yang disamakan dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hak tetap sehingga pihak kreditur (bank) hanyalah tinggal mengajukan permohonan pelaksanaan grosse akta tersebut kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan biasa. Dengan lembaga ini bagi kreditur menjadi efisien, cepat dan dapat dengan mudah untuk segera menarik kredit macetnya.

Pemberian kredit dalam hukum Islam disebut dengan hutang piutang, sedangkan hutang piutang di dalam Islam diperbolehkan, dan termasuk perbuatan kebajikan, karena di dalamnya terkandung unsur tolong menolong yang dapat menghilangkan kesulitan seseorang. Hal ini termasuk sunnah yang muakkad berdasarkan hadits sebagai berikut:

عن ابى هريرة رضى الله عنه قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: من نفس عن اخيه كربة من كرب الدنيا، نفس الله عنه كربة من كرب يوم القيامة. (رواه مسلم)

Artinya : Barang siapa yang membantu melonggarkan satu diantara beberapa kesulitan duniawiy temannya, maka Allah akan melonggarkan satu dari beberapa kesulitannya dihari kiamat nanti.

عن ابن مسعود ان النبي صلى الله عليه وسلم: من اقرض الله مرتين كان له مثل اجر احدهما لو تصدقه به (رواه ابن ماجه وابو حبان).

Artinya : Barang siapa memberi hutang dua kali karena Allah, maka mendapat pahala sebesar menshadaqahkan salah satunya.

(H. Ali As'ad, terjemah Fathul Mu'in jilid II hal 206, 1979)

Dalam firman Allah juga diperintahkan untuk saling tolong-menolong, sebagaimana disebutkan dalam surat Al-Ma'idah ayat 2 yang berbunyi:

وتعاونوا على البر والتقوى، ولا تعاونوا على الاثم والعدوان

Artinya : Dan tolong-menolonglah kamu dalam kebaikan dan taqwa dan janganlah tolong-menolong dalam perbuatan dosa dan pelanggaran (Al-Ma'idah : 2)

Adapun yang dimaksud dengan hutang piutang menurut ahli fiqih adalah transaksi antara dua pihak, yang satu menyerahkan uangnya kepada yang lain secara suka rela untuk dikembalikan lagi kepadanya oleh pihak kedua dengan hal yang serupa. Atau seseorang menyerahkan uang kepada pihak lain untuk dimanfaatkan dan kemudian orang itu mengembalikan penggantinya. (Abu Sura'i Abdul Hadi, 1993 : 125)

Walaupun transaksi hutang piutang mengandung sifat-sifat yang sama dengan orang yang memberi sedekah sekali, tetapi tidak sepenuhnya dianggap mempunyai sifat ikatan sukarela. Sebab di dalam hutang-piutang ada kewajiban untuk mengembalikan

dengan barang yang sama. Oleh karena itu kita dapat memberikan pengertian pada transaksi ini yaitu pada dasarnya hutang-piutang itu bersifat suka rela, tetapi mempunyai nilai tanggung jawab untuk mengembalikan. Sebab kreditur dalam memberikan hutang, sifatnya suka rela tanpa memperoleh imbalan keuntungan dari perbuatannya ini, tetapi pada saat yang sama dia mempunyai hak untuk meminta kembali dari debitur, bila waktunya sudah tiba.

Menurut pendapat mayoritas ahli Fiqih, seorang kreditur (orang yang memberi kredit) boleh meminta kepada debitur (orang yang diberi kredit) uang atau barang yang dihutangkan secara kontan, baik oleh kedua belah pihak telah ditetapkan waktu pelunasannya ataupun tidak. Sebab sudah menjadi tanggungan debitur untuk membayar sekaligus, walaupun kreditur mau memberikan penundaannya (Abu Sura'i Abdul Hadi MA, 1993 : 136)

Dalam Islam dijelaskan bahwa hutang-piutang termasuk transaksi suka rela. Begitu juga penetapan jatuh tempo pelunasan juga harus diperhatikan oleh pihak debitur. Apabila kreditur memberikan tempo

dengan sukarela, maka ia telah memberikan kesukarelaannya ini secara khusus dan tepat waktu merupakan salah satu tanggung jawab debitur.

Dalam al-qur`an juga di anjurkan adanya batas waktu pembayaran hutang sebagaimana disebutkan dalam surat al baqarah ayat 280 yang berbunyi :

فان كان ذوعسرة فنظرة الى ميسرة^{ته} وان تمدقوا خير
لكم ان كنتم تعلمون (البقرة : ٢٨٠)

Artinya : Dan jika (orang berhutang itu) dalam keadaan kesukaran, maka berilah tanggal sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagian, jika kamu mengetahui.

Berdasarkan ayat tersebut diatas dapat di ambil pengertian tentang adanya suka rela dalam menetapkan batas waktu pelunasan hutang bagi debitur, sekalipun waktu yang pertama sudah habis, namun ternyata tetap dalam kesulitan, untuk itu hendaklah diperpanjang waktunya sampai menjadi baik. Sebab jika kreditur mau mengalah atas hak tagihannya, kemudian debitur melunasi kewajibannya tatkala jatuh tempo, maka ia (debitur) telah melakukan kewajibannya dengan baik. Dan hal ini memperkuat kemauan masing-masing serta

menghargai kemauannya dan memberikan ketentraman serta kelapangan kepada debitur dalam memanfaatkan pinjaman secara tepat guna.

Akan tetapi apabila debitur telah sepakat dengan janji untuk melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, maka pada saat jatuh tempo ia (debitur) mampu membayar atau melunasinya kemudian ia tidak mau membayar atau melunasinya, maka ia termasuk orang yang melanggar janji dan termasuk orang yang berbuat kedlोलiman. Hal inilah yang dilarang oleh Agama, karena termasuk orang yang melanggar janji. Berdasarkan Hadits: "Orang-orang Islam terikat oleh perjanjian-perjanjian mereka". (Dr. Abu Sura'i Abdul Hadi, MA, 1993 : 137)

Dengan demikian pemberian hutang (kredit) didalam Islam diperbolehkan, akan tetapi pihak debitur harus mengembalikan pada waktu yang telah ditentukan. Apabila tidak dapat mengembalikan pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak kreditur dapat memperpanjang batas waktunya kalau keadaan sudah baik. Untuk itu harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur

mengenai pembatasan waktu pelunasan. Dan keharusan kedua belah pihak untuk menepati janji juga akan dapat mewujudkan kemantapan dalam hubungan muamalah, menghilangkan perselisihan dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk memanfaatkan barang pinjamannya, sehingga terpenuhilah kepentingannya.

C. Grosse Akta Dengan Titel Eksekutorial.

C.1. Pengertian Grosse Akta.

Jika berbicara mengenai grosse akta maka tidak terlepas dari pembicaraan mengenai notaris dan akta itu sendiri sebab salah satu tugas dan pekerjaan notaris adalah berwenang membuat akta otentik.

Menurut pasal I Peraturan Jabatan Notaris, bahwa: notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh

suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Sedangkan pengertian akta otentik dapat kita lihat pada pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa: suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai atau pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Selanjutnya notaris berhak mengeluarkan salinan-salinan dan kutipan-kutipan dari akta-akta tersebut. Untuk mengeluarkan suatu grosse diperlukan adanya suatu akta otentik. Sedangkan untuk akta di bawah tangan tidak dapat dikeluarkan grossenya.

Hal ini dapat kita lihat mengenai pengertian grosse di dalam Peraturan Jabatan Notaris pasal 41 ayat (2): Grosse adalah salinan atau kutipan dengan memuat di atasnya kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa dan dibawahnya dicantumkan kata-kata "Diberikan sebagai Grosse, Pertama" dengan menyebutkan nama dari orang yang atas permintaanya

grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya. (G.H.S. Lumbang Tobing, Tahun 1983 Halaman : 278).

Selain itu rumusan yang secara jelas memberikan kekuatan eksekutorial sesuai dengan pasal 224 HIR. Menurut ketentuan pasal tersebut, hanya terdapat dua bentuk grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Masing-masing bentuk grosse akta tersebut murni berdiri sendiri dan tidak boleh dicampur aduk, hal ini merupakan syarat materiil sebuah grosse akta.

Sedangkan syarat formalnya dapat dilihat pada pasal 41 Peraturan Jabatan Notaris, sebagai berikut:

1. Grosse akta tersebut harus berjudul: "Demi keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa".
2. Dibagian bawah grosse akta tersebut harus dicantumkan kata-kata: "Diberikan sebagai grosse akta yang pertama.
3. Dicantumkan nama orang yang atas permintaanya grosse akta tersebut diberikan.
4. Dicantumkan tanggal pemberian grosse akta tersebut.

C.2. Bentuk-bentuk Grosse Akta.

1. Grosse Akta Hipotik.

Dalam pasal 7 ayat (2) peraturan menteri Agraria No. 15 tahun 1961, disebutkan bahwa yang dinamakan sebagai akta hipotik adalah sertifikat hipotik yang disertai salinan akta hipotik yang dijahit menjadi satu oleh kepala pendaftaran tanah yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai mana yang dimaksud dan pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

Sedangkan bentuk dari akta hipotik itu, sesuai dengan surat keputusan menteri Dalam negeri No. 104/DJA/1977 telah dikeluarkan modal No. 1045055 merupakan ukuran bagi akta hipotik yang beredar sekarang ini tidak perlu ada titel eksekutorialnya, titel eksekutorial cukup tercantum pada sertifikat hipotik. Dengan adanya hal tersebut maka blanko cetakan yang baru tidak lagi dicantumkan titel eksekutorialnya sebagai mana yang tersedia saat ini.

Jadi blanko akta hipotik yang sekarang beredar tidak lagi mencantumkan kata-kata di bagian kepalanya. "Demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha Esa. Namun bukan berarti grosse akta hipotik sudah tidak mempunyai titel eksekutorial lagi sebab yang mempunyai fungsi sebagai grosse akta hipotik

adalah salinan dari akta hipotik beserta sertifikat hipotik yang dijahit menjadi satu oleh kepala kantor pendaftaran tanah.

2. Grosse Akta pengakuan hutang

Menurut Purwoto S. Gandasubrata, SH dikemukakan bahwa yang dimaksud grosse akta pengakuan hutang adalah grosse yang diberikan oleh notaris kepada kreditur berupa salinan akta pengakuan hutang yang diberi judul "Demi Keadilan Berdasarkan ke-Tuhanan Yang Maha Esa" untuk diajukan ke Pengadilan Negeri guna dimohonkan eksekusinya.

Grosse akta yang berisikan pengakuan hutang hanya dapat dilaksanakan jika diketahui secara pasti berupa jumlah uang yang harus dilunaskan, sehingga debitur tidak bisa menyangkal lagi, dengan demikian tidak dapat ditambahkan persyaratan lain yang terlebih dahulu apabila persyaratan tersebut dalam bentuk perjanjian. Hal ini merupakan pendapat pengadilan pada umumnya.

Namun dalam praktek selama ini, syarat materiil dari grosse akta pengakuan hutang banyak yang

dilanggar, sehingga timbul penggunaan lembaga pengakuan hutang dalam arti luas dimana setiap perjanjian apapun jenisnya (jual beli, perjanjian kredit dan sebagainya) dibuat dalam bentuk pengakuan hutang. Dan juga, dalam grosse akta pengakuan hutang masih ditambah persyaratan lain, misalnya dengan menunjuk pada perjanjian kredit dan perhitungan bunga, Denda dan sebagainya. Dengan adanya hal tersebut, jelas tidak memenuhi syarat material sebagai suatu grosse akta, akibatnya grosse akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga pelunasan hutangnya melalui gugutan biasa.

Dengan adanya penyalahgunaan tersebut maka Mahkamah Agung mengisyaratkan kepada Pengadilan Negeri untuk menunda setiap pelaksanaan Permohonan eksekusi atas dasar grosse akta pengakuan hutang menurut pasal 224 HIR.

C.3. Asas yang melekat pada Grosse Akta.

Semua asas yang melekat pada grosse akta ikut menentukan kelanjutan eksekusi.

1. Grosse Akta Bersifat Accessoir.

Grosse akta merupakan ikatan lanjutan yang lahir dari perjanjian pokok. Dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah hubungan hukum perjanjian hutang antara debitur dengan kredit, jika sebelumnya tidak ada perjanjian hutang maka tidak mungkin keluar grosse akta. Oleh karena grosse akta bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok, maka segala sesuatu syarat yang ditentukan dalam perjanjian pokok mengikuti sepenuhnya terhadap grosse akta. Antara perjanjian pokok dengan grosse akta saling berkaitan sekiranya perjanjian pokok telah dipenuhi debitur, daya kekuatan eksekutorial yang melekat pada grosse akta dengan sendirinya hapus atau bila ternyata perjanjian piutang semula telah sepenuhnya dilunasi debitur dengan sendirinya perjanjian grosse akta dianggap dipenuhi.

2. Grosse akta mempunyai nilai kekuatan eksekusi seperti putusan pengadilan.

Sebagaimana yang sudah diatur dalam pasal 224 HIR bahwa pada masing-masing grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang, dengan sendirinya menurut hukum mempunyai kekuatan eksekutorial yang

sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehingga pihak kredit dapat secara langsung melaksanakan eksekusinya melalui pengadilan, apabila pihak debitur wanprestasi.

3. Eksekusi Grosse Akta dijalankan atas perintah dan pimpinan ketua Pengadilan Negeri.

Asas ini bersumber dari ketentuan pasal 224 HIR. Jadi bila debitur melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasar alasan tersebut kreditur mengajukan permintaan eksekusi kepada ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi. Asas ini ada pengecualiannya, yaitu diatur dalam pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata bahwa pemegang hipotik pertama berhak secara langsung menjalankan penjualan lelang melalui kantor lelang tanpa melalui proses pengadilan, apabila pihak debitur melakukan wanprestasi. Pelaksanaan eksekusi yang demikian disebut parate eksekusi. Namun hal ini jarang dimanfaatkan pihak kreditur. Jadi peranan Ketua Pengadilan Negeri sangat besar dalam eksekusi penjualan lelang. Ketua Pengadilan Negeri yang memerintahkan eksekusi setelah ada

permohonan dari pihak kredit kemudian memimpin jalannya eksekusi.

Eksekusi melalui pengadilan sebagai pelaksanaan operasionalnya berada ditangan juru sita, akan tetapi tanggung jawab baik formal maupun material terhadap pelaksanaan eksekusi tetap dipegang ketua Pengadilan Negeri, kemudian juru sita melaksanakan eksekusi berdasarkan surat penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

C.4. Manfaat Meminta Grosse Akta.

Manfaat meminta grosse akta bagi pihak kreditur antara lain sebagai berikut :

1. Guna memberi jaminan yang lebih pasti bagi pihak kreditur tentang pemenuhan pembayaran hutang.
2. Memberi hak kepada pihak kreditur untuk meminta eksekusi penjualan lelang atas harta kekayaan debitur / atas barang jaminan. Sesaat setelah debitur wanprestasi tanpa melalui gugatan perdata biasa.
3. Dengan adanya grosse akta yang bertitel eksekutorial yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang berkekuatan pasti, akan mempersingkat

waktu dan memperkecil biaya dalam berperkara, bila debitur melakukan wanprestasi..

4. Bagi pemegang grosse akta ada keuntungan, karena dapat secara langsung mengajukan permohonan pelunasan bagi piutangnya terutama pemegang grosse akta hipotik yang mempunyai kedudukan yang diistimewakan dalam pelunasan hutangnya dibandingkan dengan kredit yang lain.
5. Dengan dimintakan Grosse akta, maka hal ini membedakan dengan akta otentik lainnya yang dapat dibuatkan atau dikeluarkan grossenya oleh notaris tetapi tidak memberikan kekuatan eksekusi atas grosse akta, hanya ada 2 macam grosse akta yaitu grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 224 HIR.

D. Kekuatan Pembuktian Grosse Akta.

Pada dasarnya kekuatan pembuktian akta otentik dapat dilihat secara :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriyah.

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

2. Kekuatan Pembuktian Formal.

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 itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu (pasal 148 KUH Perdata).

3. Kekuatan Pembuktian Material.

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 dirinya (pasal 1870, 1871 dan 1875 KUH Perdata).

(G.H.S. Lumbang Tobing, tahun 1992, halaman : 55-59).

Berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, notaris berwenang bahkan wajib atas permintaan dari yang berkepentingan untuk memberikan grosse, tidak hanya akta yang dimaksudkan dalam pasal 224 HIR dan pasal 440 KUH Perdata, akan tetapi, dari semua akta yang dibuat dalam meminta oleh atau di hadapan notaris itu, tidak tergantung apakah grosse itu dapat dipergunakan untuk tujuan eksekusi atau tidak. Dapat tidaknya dilakukan eksekusi berdasarkan grosse itu tergantung dari penilaian dan keputusan hakim sepanjang yang menyangkut grosse yang tidak disebutkan dalam pasal 244 HIR dan pasal 440 kuh perdata.

Sebagaimana ketentuan pasal 224 HIR, bahwa grosse akta notaris mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan pasti, sehingga jika tidak ditepati dengan jalan damai, maka

dapat dijalankan secara langsung dengan perintah ketua pengadilan negeri.

Sedang pemberian kuasa memasang hipotik yang tidak berbentuk akta notaris tersebut dianggap tidak sah. Jadi bentuk perikatan pemberian kuasa memasang hipotik harus berbentuk akta notaris.

Bentuk perikatan pemberian kuasa memasang hipotik harus berbentuk akta notaris, bila tidak maka tidak sah, akibatnya akta hipotik yang lahir dianggap mengandung cacat yuridis dan hilang kekuatan ekekutorialnya.

Sedangkan kalimat "Demi keadilan berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa pada hakekatnya memberikan nilai kekuatan eksekutorial pada hipotik.